

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONDICIONES PARTICULARES

IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES	
1. Arrendador:	FIDEICOMISO COMPLEJO CONNECTA 80 (el " Arrendador "), patrimonio autónomo cuya vocera y administradora es Alianza Fiduciaria S.A.
1.1.1. <u>NIT.</u> 830.053.812 – 2.	
1.1.2. <u>Ciudad / domicilio:</u> Bogotá D.C.	
1.1.3. <u>Dirección / Correo Electrónico – Notificación:</u> Avenida carrera 15 No. 82 – 99, Bogotá D.C. / adorado@terranum.com y agallego@terranum.com	
1.1.4. Representante Legal: Esmeralda Ronseria Sánchez.	
1.1.5. Cédula de ciudadanía: 52.077.925.	
1.2. Operador:	TERRANUM DESARROLLO S.A.S. , como operador del proyecto Connecta 80 – Conexión Empresarial (el " Operador ").
1.2.1. <u>NIT.</u> 901.122.122 – 2.	
1.2.2. <u>Ciudad / domicilio:</u> Bogotá D.C.	
1.2.3. <u>Dirección / Correo Electrónico – Notificación:</u> Avenida calle 26 No. 92 – 32, Módulo G4&G5, Piso 4º, Bogotá D.C. / adorado@terranum.com y agallego@terranum.com	
1.2.5. <u>Representante Legal:</u> Andrea Gallego Rubio.	
1.2.6. <u>Cédula de ciudadanía:</u> 52.414.398.	
2. Arrendatario:	Siemens Sociedad por Acciones Simplificada (el " Arrendatario ").
2.1. <u>NIT.</u> 860.031.028 – 9.	
2.2. <u>Ciudad / domicilio:</u> Tenjo, Cundinamarca.	
2.3. <u>Dirección / Correo Electrónico - Notificación:</u> Autopista Medellín Km. 8.5, Costado Sur / oscar.soria@siemens.com y gisele.ariane_piola@siemens.com	
2.4. <u>Representante Legal:</u> José Reinaldo García González y Rosa María Fandiño Presedo	
2.5. <u>Cédula de ciudadanía:</u> C.C. 19.466.536 y C.E. No. 294.849, respectivamente.	
En este contrato de arrendamiento (el " Contrato "), el Arrendador, el Operador y el Arrendatario se denominarán como las " Partes " e individualmente cada una como " Parte ".	

3. Identificación del Objeto:	A través del Operador y a título de arrendamiento, el Arrendador entrega al Arrendatario un área total de 1.634 m ² que se delimita en el Anexo 3(a) (el " Área Arrendada ").
4. Inmueble:	El Área Arrendada está ubicada dentro del piso 11 de la edificación denominada <i>Torre Fura</i> (el " Edificio "), piso que se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 50C-2184506. El Edificio hace parte del proyecto inmobiliario <i>Connecta 80 – Conexión Empresarial</i> (el " Proyecto "), el cual ha sido desarrollado sobre el lote de terreno que está ubicado en la Carrera 72 No. 81B – 13 de la ciudad de Bogotá D.C. (el " Inmueble ").
5. Autorización de Ingreso previo a la Fecha de Entrega:	<p>5.1. Durante el período comprendido entre los 5 días hábiles siguientes a la Fecha de Celebración y la Fecha de Entrega (el "Plazo de Ingreso Previo"), el Arrendador y Operador permitirán al Arrendatario ingresar al Área Arrendada, únicamente para que el Arrendatario ejecute —por su propia cuenta y riesgo— las actividades indicadas en el Anexo 4(a). En la fecha de inicio del Plazo de Ingreso Previo, las Partes celebrarán un acta dejando constancia del ingreso del Arrendatario previo a la Fecha de Entrega, la cual se anexará a este Contrato como Anexo 4(b) (el "Acta de Ingreso Previo").</p> <p>5.2. El Operador declara que las condiciones físico-técnicas del Edificio durante el Plazo de Ingreso Previo son suficientes para permitir al Arrendatario ejecutar las actividades que se enuncian en el Anexo 4(a). En esa medida, el Arrendatario declara y acepta que dichas condiciones físico-técnicas no le permitirán adelantar actividades diferentes de las que se enuncian en el Anexo 4(a).</p> <p>5.3. Durante el Plazo de Ingreso Previo, el Operador continuará ejecutando las obras civiles para completar la construcción del Edificio y, así, dar cumplimiento a la Fecha de Entrega. Por ende, el Arrendatario y el Operador, en buena fe, coordinarán sus labores para garantizar tanto la ejecución de las obras del Arrendatario que se establecen en el Anexo 4(a) como el normal desarrollo y finalización de las obras en el Edificio y el Área Arrendada a cargo del Operador. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de conflicto entre ambas situaciones, las Partes acuerdan que prevalecerán las obras del Operador para desarrollar y concluir el Edificio y el Área Arrendada.</p> <p>5.4. Las Partes se exoneran mutuamente de la responsabilidad por cualquier daño o perjuicio causado a su operación, su personal y sus actividades en el Área Arrendada que sea causado por (i) las obras que ambas Partes ejecutarán en el Edificio y el Área Arrendada durante el Plazo de Ingreso Previo y/o (ii) el estado constructivo en el que se encontrarán tanto el Edificio como el Área Arrendada durante el Plazo de Ingreso Previo; siempre que dichos daños o perjuicios no sean causados por dolo de las Partes.</p>

6. Fecha de Entrega:	El Operador entregará al Arrendatario la tenencia sobre el Área Arrendada, en los términos y condiciones técnicas establecidas en el Anexo 5(a) , a más tardar el 1° de septiembre de 2024 (la " Fecha de Entrega "), fecha en la cual las Partes firmarán el Anexo 5(b) .
7. Destinación del Área Arrendada:	El Arrendatario destinará el Área Arrendada solamente para operar sus oficinas administrativas —incluyendo áreas técnicas y de soporte— que servirán para el desarrollo de las actividades propias de su objeto social, y siempre en cumplimiento de la Licencia de Construcción (según esta se define más adelante).
8. Parqueaderos:	El Arrendatario podrá usar un máximo de 23 espacios de parqueadero que corresponden a estacionamientos de libre ubicación —según orden de llegada— dentro en la zona de parqueaderos del Edificio (los " Parqueaderos "), y cuya asignación al interior de su organización estará a cargo del Arrendatario.
9. Canon y Periodo de Gracia:	<p>9.1. Por concepto de canon de arrendamiento, el Arrendatario pagará al Arrendador una suma mensual y anticipada de COP\$75.500 por metro cuadrado del Área Arrendada más el correspondiente IVA (el "Canon").</p> <p>9.2. Sin perjuicio de lo anterior, el Arrendador concederá al Arrendatario los siguientes periodos de tiempo, durante los cuales el Arrendatario no estará obligado al pago del Canon (indistintamente, el "Periodo de Gracia"): </p> <ul style="list-style-type: none">a) Un periodo de 120 días calendario continuos contados desde la Fecha de Entrega.b) Un periodo de 30 días calendario continuos aplicables en el mes de agosto de 2025.c) Un periodo de 30 días calendario continuos aplicables en el mes de septiembre de 2025. <p>9.3. El Periodo de Gracia solamente aplicará frente al pago del Canon y únicamente lo hará durante los periodos de tiempo indicados en el numeral 9.2. de las Condiciones Particulares.</p>
10. Incremento anual del Canon:	Cada 12 meses contados desde la Fecha de Entrega, el Canon incrementará en forma anual, sucesiva y automática, en igual proporción al Índice de Precios al Consumidor (" IPC ") fijado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística o la entidad que haga sus veces (" DANE "), para el periodo acumulado de los 12 meses anteriores al mes en que proceda el incremento, más 1 punto porcentual (IPC + 1%).
11. Servicios de Administración:	Además del Canon y por concepto de expensas ordinarias de administración, el Arrendatario pagará al Arrendador o a quien este designe una suma mensual anticipada de COP\$11.050 por metro cuadrado del Área Arrendada más el correspondiente IVA (los " Servicios de Administración ").

<p>12. Incremento anual de los Servicios de Administración:</p>	<p>Cada 1º de enero, desde el 1º de enero de 2025, los Servicios de Administración incrementarán en forma anual, sucesiva y automática, en igual proporción al IPC certificado por el DANE para el año calendario inmediatamente anterior, más 1 punto porcentual (IPC + 1%).</p>
<p>13. Plazo del Contrato:</p>	<p>El presente Contrato tendrá un término de duración de 5 años, contados desde la Fecha de Entrega (el "Término Inicial").</p>
<p>14. Garantías:</p>	<p>Durante la vigencia del Contrato, el Operador realizará evaluaciones de crédito anuales para determinar, con base en su resultado, si procede o no la constitución de los mecanismos indicados en la cláusula décima quinta de las Condiciones Generales (las "Garantías Admisibles").</p>
<p>15. Derecho de preferencia:</p>	<p>15.1. El Arrendador otorga al Arrendatario un derecho de preferencia para arrendar la totalidad del área de 544 m² (el "Derecho de Preferencia") que también está ubicada en el piso 11 del Edificio y que se delimita en el Anexo 8 (el "Espacio Adicional"). El Derecho de Preferencia estará vigente únicamente por un periodo de 18 meses, contados desde la Fecha de Celebración.</p> <p>15.2. En virtud del Derecho de Preferencia, cada vez que el Arrendador reciba una oferta de buena fe por parte de un tercero para arrendar el Espacio Adicional, el Operador entregará al Arrendatario una notificación suscrita por su representante legal, que incluirá un resumen de los términos y condiciones indicados en la oferta recibida, en donde únicamente se indique: área a arrendar, el valor del canon de arrendamiento y los servicios de administración, sus incrementos anuales y la duración inicial del potencial contrato de arrendamiento (la "Notificación de Oferta de un Tercero"). El Arrendatario contará con un período máximo de 15 días calendario, contados desde la fecha de la Notificación de Oferta de un Tercero, para ejercer el Derecho de Preferencia mediante la entrega al Operador de una notificación manifestando su decisión irrevocable de celebrar un contrato de arrendamiento sobre el Espacio Adicional en los mismos términos y condiciones incluidos por el Operador en la Notificación de Oferta de un Tercero (la "Notificación de Ejercicio de la Preferencia"). Transcurrido el plazo de 15 días calendario sin que el Arrendatario entregue al Operador la Notificación de Ejercicio de la Preferencia, el Arrendador estará facultado para arrendar el Espacio Adicional libremente a cualquier tercero.</p> <p>15.3. En ningún caso, el Arrendatario podrá ejercer el Derecho de Preferencia cuando esté en incumplimiento de este Contrato en el momento en que hubiera correspondido entregar la Notificación de Ejercicio de la Preferencia.</p> <p>15.4. La Notificación de Ejercicio de la Preferencia será irrevocable, y será vinculante para el Arrendatario sin la necesidad de documentación adicional alguna.</p>

16. Anexos:	<p>Anexo 1: (a) Certificado de existencia y representación legal del Arrendador, expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia; y (b) Certificado de existencia y representación legal del Operador, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.</p> <p>Anexo 2: Certificado de existencia y representación legal del Arrendatario, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.</p> <p>Anexo 3: (a) Plano que delimita el Área Arrendada; y (b) Certificado de libertad y tradición del Piso 11 del Edificio.</p> <p>Anexo 4: (a) Actividades que el Arrendatario ejecutará durante el Plazo de Ingreso Previo, y (b) Acta de Ingreso Previo.</p> <p>Anexo 5: (a) Condiciones técnicas de entrega del Área Arrendada; y (b) Acta de Entrega del Área Arrendada.</p> <p>Anexo 6: Anexo Leed (<i>Leadership in Energy & Environmental Design</i>).</p> <p>Anexo 7: (a) Manual de Convivencia; y (b) reglamento de propiedad horizontal del Proyecto.</p> <p>Anexo 8: Plano que delimita el Espacio Adicional.</p> <p>Anexo 9: Políticas de Cumplimiento del Operador.</p> <p>Anexo 10: Manual de Interiorismo.</p> <p>Anexo 11: Código de Conducta en los Negocios del Arrendatario.</p> <p>Anexo 12: Protocolo de facturación del Arrendatario.</p>
--------------------	--

Las Partes manifiestan que, por medio de este documento, han celebrado el Contrato, del cual hacen parte integral: (i) los términos y condiciones antes establecidos que constituyen las Condiciones Particulares, (ii) las cláusulas que a continuación se señalan, que a su vez constituyen las Condiciones Generales por las cuales se regirá el Contrato y en lo no previsto en ellas por las normas vigentes sobre la materia, y (iii) los Anexos del Contrato.

CONDICIONES GENERALES

CLÁUSULA PRIMERA PARTES

- 1.1.** El Arrendador es un patrimonio autónomo administrado por la sociedad fiduciaria que se identifica en las Condiciones Particulares, la cual se encuentra constituida conforme se acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjunta como **Anexo 1(a)**, quien se encuentra representada legalmente por la persona indicada en las Condiciones Particulares, y quien cuenta con las debidas facultades y autorizaciones requeridas para la celebración del presente Contrato.
- 1.2.** El Operador es una sociedad comercial colombiana, constituida conforme se señala en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se adjunta como **Anexo 1(b)**, quien se encuentra representada legalmente por la persona indicada en las Condiciones Particulares, y quien cuenta con las debidas facultades y autorizaciones requeridas para la celebración de este Contrato y para asumir aquellas obligaciones que en su condición de operador del Proyecto solo podría asumir de forma directa él y no el Arrendador.

- 1.3.** El Arrendatario es una sociedad comercial colombiana constituida conforme se acredita con los documentos correspondientes que se adjuntan como **Anexo 2**, que se encuentra representada legalmente por las personas indicadas en las Condiciones Particulares, quienes cuentan con plenas facultades para celebrar este Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

- 2.1.** Que el Operador ha sido designado por el Arrendador como operador del Proyecto, por lo cual el Operador comparece en este Contrato para asumir las obligaciones “de hacer” derivadas del mismo que se encuentren en cabeza del Arrendador.
- 2.2.** Que, para el desarrollo y construcción del Edificio, fue otorgada la licencia de construcción No. 11001-4-20-3002 del 14 de septiembre de 2020 de la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C. (la “**Licencia de Construcción**”).
- 2.3.** Que el Arrendatario entiende que, con posterioridad a la Fecha de Entrega, el Operador (directa o indirectamente) seguirá desarrollando áreas vecinas y colindantes al Edificio, por lo cual acepta, la permanencia de campamentos de obra, materiales y cerramientos, el acceso del personal del Operador al Edificio, y sus contratistas, que sea requerido para la ejecución de las obras correspondientes, el acceso de maquinaria y equipos de la obra, tránsito de clientes, así como las incomodidades que podrían llegar a existir por posibles áreas restringidas, accesos obstaculizados, ruidos o vibraciones, entre otros, dentro del Proyecto.
- 2.4.** 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, 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.
- 2.5.** 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 y sus respectivos estatutos, para suscribir este Contrato y para darle cumplimiento a los términos de este.
- 2.6.** 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.
- 2.7.** Que las Partes cuentan con todas las autorizaciones legales y corporativas que se requieren para obligarse válidamente bajo este Contrato y cuentan con los recursos suficientes para cumplir con las obligaciones que se originen del mismo.
- 2.8.** Que teniendo en cuenta los anteriores antecedentes y consideraciones se ha celebrado el presente Contrato, integrado por las Condiciones Generales, las Condiciones Particulares y los Anexos.

CLÁUSULA TERCERA INTERPRETACIÓN Y DEFINICIONES

- 3.1.** Interpretación: Para los fines de este Contrato, a menos que expresamente se estipule de otra manera, los términos iniciados en mayúscula que aquí se usan tendrán el significado otorgado a dichos términos en la sección 3.2 de las Condiciones Generales. Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en este Contrato, tendrán los significados que les correspondan según la ley, o la técnica o ciencia respectiva y las demás palabras se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas. Los títulos de las cláusulas se incluyen con fines de referencia y de conveniencia, pero de ninguna manera limitan, definen, o describen el alcance y la intención de dicha cláusula ni del presente Contrato y no se consideran como parte de este. Los Anexos (según se define más adelante) del Contrato harán parte de este y en caso de contradicción entre lo establecido en dichos Anexos y lo establecido en las cláusulas del Contrato, prevalecerá lo contemplado en las cláusulas del Contrato.
- 3.2.** Definiciones: Para efectos de este Contrato, se establecen las siguientes definiciones, las cuales tendrán el significado que a continuación se indica o el establecido en otra cláusula de forma particular, sea que se utilicen en singular o plural:
- a)** *Acta de Entrega:* Significa el documento escrito (que deberá ir acompañado de registros fotográficos satisfactorios para las Partes) que suscriban el Arrendador, a través del Operador, y el Arrendatario en la Fecha de Entrega, en el que dejarán constancia de la entrega física y material del Área Arrendada al Arrendatario.
 - b)** *Acta de Ingreso Previo:* Significa el documento escrito (que deberá ir acompañado de registros fotográficos satisfactorios para las Partes) que suscriban el Arrendador, a través del Operador, y el Arrendatario, en el que dejarán constancia del inicio del Plazo de Ingreso Previo del Arrendatario al Área Arrendada.
 - c)** *Anexos:* Significan todos y cada uno de los anexos que se relacionan en el numeral 16 de las Condiciones Particulares, los cuales hacen parte integral de este Contrato.
 - d)** *Área Arrendada:* Significa el área establecida en el numeral 3 de las Condiciones Particulares.
 - e)** *Arrendador:* Significa la persona jurídica establecida en el numeral 1 de las Condiciones Particulares.
 - f)** *Arrendatario:* Significa la persona jurídica establecida en el numeral 2 de las Condiciones Particulares.
 - g)** *Autoridades Gubernamentales:* Hace referencia, de conformidad con la normativa colombiana vigente, a: (i) la Nación, los departamentos, las provincias, el distrito capital y los distritos especiales, las áreas metropolitanas, los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado, las empresas de economía mixta, así como las entidades descentralizadas indirectas y las demás personas jurídicas en las que exista dicha participación; (ii) el Senado de la República, la Cámara de Representantes, el Consejo Superior de la Judicatura, la Fiscalía General de la Nación, la Registraduría Nacional del Estado Civil, los ministerios, los departamentos administrativos, las superintendencias, las unidades administrativas especiales y; (iii) en general, los organismos o dependencias del Estado a los que la ley otorgue capacidad para contratar. 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 aquí mencionadas, y cuya jurisdicción resulte aplicable al menos a una de las Partes.

- h)** *Buzón Ético:* Significa la herramienta para denunciar violaciones a las Políticas de Cumplimiento.
- i)** *Canon:* Significa la suma mensual que se señala en el numeral 9.1 de las Condiciones Particulares, suma que el Arrendatario pagará al Arrendador como contraprestación por la tenencia y uso del Área Arrendada.
- j)** *Condiciones Generales:* Significa el clausulado general pactado de mutuo acuerdo por las Partes, contenido en el presente documento el cual regirá el presente Contrato junto con las Condiciones Particulares del mismo.
- k)** *Condiciones Particulares:* Significa la información, términos y condiciones específicas pactadas de mutuo acuerdo entre las Partes que conforman y regulan el presente Contrato junto con las Condiciones Generales del mismo.
- l)** *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.
- m)** *Contrato:* Significa el presente contrato de arrendamiento del cual hacen parte (i) las Condiciones Particulares, (ii) las Condiciones Generales y (iii) los Anexos del Contrato.
- n)** *Control:* Tiene el significado asignado en la Ley Aplicable, específicamente lo establecido en los artículos 260 y 261 del Código de Comercio.
- o)** *DANE:* Tiene el significado establecido en el numeral 10 de las Condiciones Particulares.
- p)** *Depósito:* Tiene el significado asignado en la sección 15.1(a) de las Condiciones Generales.
- q)** *Derecho de Preferencia:* Tiene el significado establecido en el numeral 15.1 de las Condiciones Particulares.
- r)** *Descuento de Canon por Retraso:* Tiene el significado establecido en la sección 5.1.1 de las Condiciones Generales.
- s)** *Edificio:* Tiene el significado asignado en el numeral 4 de las Condiciones Particulares.
- t)** *Espacio Adicional:* Tiene el significado establecido en el numeral 15.1 de las Condiciones Particulares.
- u)** *Fecha de Celebración:* Significa la fecha indicada en el acápite de firmas, en la cual las Partes suscriben este Contrato.
- v)** *Fecha de Conexión Definitiva de Acueducto:* Tiene el significado asignado en la sección 11.2(a) de las Condiciones Generales.
- w)** *Fecha de Energización Definitiva:* Tiene el significado asignado en la sección 11.1(b) de las Condiciones Generales.

- x)** *Fecha de Entrega:* Significa la fecha establecida en el numeral 6 de las Condiciones Particulares.
- y)** *Fuerza mayor:* Tiene el significado asignado en la sección 17.1 de las Condiciones Generales.
- z)** *Garantías Admisibles:* Tiene el significado establecido en el numeral 14 de las Condiciones Particulares.
- aa)** *Inmueble:* Tiene el significado establecido en el numeral 4 de las Condiciones Particulares.
- bb)** *IPC:* Tiene el significado asignado en el numeral 10 de la Condiciones Particulares.
- cc)** *IVA:* Significa Impuesto al Valor Agregado.
- dd)** *Ley Aplicable:* Significa la ley y en general toda la normativa de la República de Colombia incluyendo, pero sin limitarse, a la NSR-10, y las normas técnicas y de calidad aplicables, así como aquellas que las modifiquen o sustituyan.
- ee)** *Licencia de Construcción:* Tiene el significado asignado en el considerando 2.2 de las Condiciones Generales.
- ff)** *Listas Restrictivas:* Tiene el significado asignado en las Políticas de Cumplimiento.
- gg)** *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.
- hh)** *Notificación de Oferta de un Tercero:* Tiene el significado establecido en el numeral 15.2 de las Condiciones Particulares.
- ii)** *Notificación de Ejercicio de la Preferencia:* Tiene el significado establecido en el numeral 15.2 de las Condiciones Particulares.
- jj)** *NRS-10:* Tiene el significado establecido en la sección 5.2(b) de las Condiciones Generales.
- kk)** *Obras de Interiorismo:* Significa todas las obras, adecuaciones, alteraciones, mejoras y trabajos en general que el Arrendatario decida llevar a cabo a partir del inicio del Plazo de Ingreso Previo sobre el Área Arrendada, para que cumpla con la destinación establecida en el presente Contrato.
- ll)** *Operador:* Tiene el significado asignado en el numeral 1.2 de las Condiciones Particulares.
- mm)** *Parqueaderos:* Tiene el significado establecido en el numeral 8 de las Condiciones Particulares.
- nn)** *Parte Vinculada:* Hace referencia a cualquier Persona que controle, sea controlada o se encuentre bajo Control común, directo o indirecto, respecto de otra Persona y

cualquier Persona que sea controlante de dichas Personas y/o que haga parte del grupo empresarial del Arrendatario o del Arrendador.

- oo)** *Periodo de Cura:* Significa el periodo que tienen las Partes para remediar el incumplimiento de obligaciones no dinerarias a su cargo, derivadas del presente Contrato, correspondiente a 70 días calendario siguientes a la fecha en la que la Parte cumplida requiera por escrito a la Parte incumplida para remediar su incumplimiento.
- pp)** *Periodo de Cura por Retraso:* Tiene el significado establecido en la sección 5.1.1 de las Condiciones Generales.
- qq)** *Periodo de Gracia:* Tiene el significado establecido en el numeral 9.2 de las Condiciones Particulares.
- rr)** *Periodo de Prueba de los Sistemas Centrales:* Tiene el significado asignado en la sección 11.1 de las Condiciones Generales.
- ss)** *Periodo de Renovación:* Tiene el significado establecido en la sección 7.2 de las Condiciones Generales.
- tt)** *Persona:* Significa cualquier persona natural, persona jurídica, entidad sin ánimo de lucro, fideicomiso, fondo de capital privado, carteras colectivas, asociación a riesgo compartido (*joint venture*), consorcios, uniones temporales o cualquier otra modalidad asociativa o de colaboración o, en general, cualquier entidad permitida por la Ley Aplicable.
- uu)** *Plazo Máximo de Negociación:* Tiene el significado establecido en la sección 7.2, literal b) de las Condiciones Generales.
- vv)** *Políticas Cumplimiento:* Hace referencia a (i) la Política Anticorrupción y (ii) el Código de Conducta del Operador, adjuntas a este Contrato como **Anexo 9**.
- ww)** *Proyecto:* Tiene el significado establecido en el numeral 4 de las Condiciones Particulares.
- xx)** *Póliza:* Tiene el significado asignado en la sección 15.1(b) de las Condiciones Generales.
- yy)** *Plazo de Ingreso Previo:* Tiene el significado asignado en el numeral 5.1 de las Condiciones Particulares.
- zz)** *Reglamentos:* Significa la totalidad de reglamentos y manuales que emita el Arrendador, o quien este delegue, para el Proyecto, y que podrán tener relación con asuntos tales como, pero sin limitarse solo a ellos, horarios, avisos, convivencia, condiciones para adecuaciones de áreas, horarios de ingresos de mercancías, y operación en general del Área Arrendada. En ningún caso dichos Reglamentos podrán modificar los términos y condiciones del presente Contrato. Se entienden como Reglamentos, entre otros, (i) el reglamento de propiedad horizontal y (ii) el manual de convivencia del Proyecto.
- aaa)** *Servicios de Administración:* Tiene el significado establecido en el numeral 11 de las Condiciones Particulares.

- bbb) *Sistemas Centrales del Edificio:*** Significa los sistemas eléctricos y de iluminación, cañerías y plomería, alcantarillado, sistemas y unidades de ventilación, sistema 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 Arrendatario al interior del Edificio.
- ccc) *Supervisor Técnico Independiente:*** Tiene el significado asignado a dicha expresión en la NSR-10, y demás normas que la modifiquen o complementen.
- ddd) *Término Inicial:*** Tiene el significado asignado en el numeral 13 de la Condiciones Particulares.
- eee) *Uso Indebido:*** Significa el uso que el Arrendatario ejerza sobre el Área Arrendada que (i) sea diferente a la destinación autorizada en este Contrato, salvo que cuente con la autorización previa y escrita del Arrendador, (ii) esté orientado a la realización de actividades ilícitas o contrarias a la Ley Aplicable, (iii) sea contrario a los Reglamentos, y/o (iv) sea cualquier acto u omisión que tenga por objeto o como efecto el incumplimiento, total, parcial o defectuoso, de todo tipo de permisos, la Licencia de Construcción, usos urbanísticos aprobados y demás normatividad urbanística y ambiental aplicable al Área Arrendada y al Proyecto.

CLÁUSULA CUARTA **OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

- 4.1.** Objeto: En virtud de este Contrato, el Arrendador concede al Arrendatario, a título de arrendamiento, el uso y goce del Área Arrendada.
- 4.2.** Alcance del objeto: Por el arrendamiento del Área Arrendada, en las condiciones de este Contrato, el Arrendatario tiene derecho a usar (i) los Parqueaderos y (ii) las zonas de uso común del Proyecto, de conformidad con las disposiciones de los Reglamentos que rijan o llegaren a regir al Proyecto y al Área Arrendada.
- 4.3.** Cuerpo cierto: El Área Arrendada se arrienda como cuerpo cierto, de conformidad con la identificación básica que de la misma se ha hecho en este Contrato y sus Anexos, y, en consecuencia, las Partes no podrán solicitar el ajuste del Canon por este motivo, si con posterioridad a la suscripción de este Contrato resultare una mayor o menor área.
- 4.4.** Régimen de propiedad horizontal: El Arrendatario declara y acepta que el Proyecto se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal y que dará estricto cumplimiento al mismo y los demás Reglamentos del Proyecto.

CLÁUSULA QUINTA **ENTREGA DEL ÁREA ARRENDADA E INTERVENCIONES A LA MISMA**

- 5.1.** Entrega del Área Arrendada: El Arrendador dejará constancia de la entrega del Área Arrendada al Arrendatario, bajo las condiciones que se señalen en la respectiva Acta de Entrega y su registro fotográfico, y con la suscripción de la respectiva Acta de Entrega, el Arrendatario declarará que recibió el Área Arrendada a su entera satisfacción y conforme a las condiciones señaladas en el **Anexo 5(a)**. Lo anterior, sin perjuicio de que en el Acta de Entrega las Partes puedan dejar constancia de los trabajos pendientes del Operador, y la

forma en que el Arrendatario permitirá el acceso al Arrendador —o sus delegados— al Área Arrendada para concluir estos trabajos.

5.1.1. Retraso en la Fecha de Entrega: El Arrendatario conoce y acepta que, en el evento en que, por razones no atribuibles al Arrendatario, el Arrendador no entregue el Área Arrendada en la Fecha de Entrega y en los términos y condiciones técnicas establecidas en el **Anexo 5(a)**, el Arrendador tendrá un plazo máximo de 180 días calendario, contados a partir del día calendario siguiente a la Fecha de Entrega, para cumplir con esta obligación (el "**Periodo de Cura por Retraso**"). Las Partes aceptan que, durante el Periodo de Cura por Retraso, y a título de estimación anticipada de perjuicios, el Arrendador otorgará un descuento correspondiente a un (1) Canon diario al Arrendatario, por cada día de retraso en la Fecha de Entrega, hasta que el Área Arrendada sea efectivamente entregada al Arrendatario en los términos y condiciones técnicas establecidas en el **Anexo 5(a)** (el "**Descuento Canon por Retraso**"). El Descuento Canon por Retraso se liquidará de forma mensual y vencida por parte del Arrendador, y se verá reflejado en la factura que para efectos del pago del Canon emita el Operador, una vez vencido el Periodo de Gracia incluido en el literal a), del numeral 9.2 de las Condiciones Particulares, y será el único valor que deberá asumir el Arrendador en favor del Arrendatario como consecuencia del retraso en la Fecha de Entrega.

Si culminado el Periodo de Cura por Retraso, el Arrendador, por razones no atribuibles al Arrendatario, no realiza la entrega del Área Arrendada en los términos dispuestos en este Contrato, el presente Contrato se terminará automáticamente, sin necesidad de declaración judicial, por justa causa.

Lo establecido en la presente sección aplicará a menos de que se presente un evento de fuerza mayor según lo previsto en la Ley Aplicable, en cuyo caso no se aplicará el Periodo de Cura por Retraso ni el Descuento Canon por Retraso y la correspondiente Fecha de Entrega se prorrogará de forma proporcional por el tiempo que dure la circunstancia de fuerza mayor.

5.2. Intervenciones en el Área Arrendada: Desde el inicio del Plazo de Ingreso Previo, el Arrendatario podrá intervenir el Área Arrendada mediante la realización de las Obras de Interiorismo, las cuales adelantará por su propia cuenta y riesgo, y respecto de las cuales el Arrendatario deberá cumplir el siguiente procedimiento.

- a) *Solicitud inicial:* El Arrendatario deberá enviar al Operador, previo al inicio de la ejecución de las Obras de Interiorismo, la totalidad de la información indicada en el **Anexo 10**, para que el Operador, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la confirmación de recibo de la totalidad de la información listada en el **Anexo 10**, apruebe o rechace justificadamente el inicio de la ejecución de las Obras de Interiorismo. En todo caso, el Arrendador se obliga a no rechazar o retener injustificadamente el inicio de las Obras de Interiorismo presentadas por el Arrendatario. El Arrendatario declara que conoce y acepta que, so pena de incumplimiento del presente Contrato y con la obligación de mantener indemne al Arrendador y sus Partes Vinculadas, tendrá prohibido iniciar la ejecución de Obras de Interiorismo sin contar previamente con la aprobación escrita del Operador.
- b) *Ejecución de las Obras de Interiorismo:* Una vez el Arrendatario reciba la comunicación escrita del Operador aprobando (de ser el caso) la ejecución de las Obras de Interiorismo presentadas, el Arrendatario dará inicio al desarrollo de sus Obras de Interiorismo teniendo en cuenta: (i) lo señalado en el **Anexo 5(a)**, el **Anexo 6**, el **Anexo 7**, y el **Anexo 10** del Contrato; (ii) la Licencia de Construcción, (iii) el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (la "**NRS-10**"), y sus

normas complementarias o supletorias, **(iv)** las directrices que imparta el Operador, a través de su consultor experto, en asuntos relacionados con seguridad humana, siempre que sean razonables y acorde a la Ley Aplicable, y **(v)** en caso de que la Licencia de Construcción lo exija, permitir el ingreso del Supervisor Técnico Independiente al Área Arrendada durante la ejecución de las Obras de Interiorismo y acatar sus directrices en relación con la evaluación que realice para verificar que las mismas cumplen con lo establecido en la Licencia de Construcción y en la NSR-10; cuya designación estará a cargo del Operador, y sus costos deberán ser asumidos por el Arrendatario. El Arrendatario no será responsable por cualquier reclamación derivada de cualquier accidente, incidente o daño que pueda sufrir el Supervisor Técnico Independiente y sus acompañantes durante su permanencia en el Área Arrendada, salvo que aquellos fueran ocasionados por su culpa u omisión.

- c) Todas las Obras de Interiorismo serán ejecutadas por el Arrendatario de 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 Obras de Interiorismo 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 Obras de Interiorismo y la protección del medio ambiente.

- 5.3. El Arrendatario mantendrá indemne al Arrendador y al Operador por cualquier daño y/o reclamación que surja en el Área Arrendada, el Edificio y/o el Proyecto en relación con la ejecución de las Obras de Interiorismo. De la misma forma, el Arrendador y el Operador mantendrán indemne al Arrendatario, por cualquier daño y/o reclamación que surja en el Área Arrendada, en relación con las obras que podrá ejecutar el Operador de forma posterior a la Fecha de Entrega, para culminar la construcción del Proyecto.

CLÁUSULA SEXTA DESTINACIÓN DEL ÁREA ARRENDADA

- 6.1. Destinación: El Arrendatario destinará el Área Arrendada a las actividades descritas en el numeral 7 de las Condiciones Particulares. El Arrendatario usará los Parqueaderos únicamente para el estacionamiento temporal de vehículos automotores, motocicletas y bicicletas, según el caso, estando restringida cualquier otra destinación, tales como almacenamiento de cosas, publicidad u ocupación permanente para puestos de trabajo. El Arrendatario no podrá dar una destinación diferente al Área Arrendada o a los Parqueaderos sin el consentimiento previo, expreso y escrito del Arrendador, o quien este designe.
- 6.2. Uso Indebido del Área Arrendada: El Arrendatario no podrá adelantar ni permitir que terceros, trabajadores o dependientes suyos ejerzan algún Uso Indebido sobre el Área Arrendada.
- 6.3. Responsabilidad del Arrendatario: En caso de que el Arrendatario realice algún Uso Indebido del Área Arrendada, será de su completa responsabilidad tomar las medidas necesarias para que el Uso Indebido cese inmediatamente y se obliga a mantener indemne al Arrendador y sus Partes Vinculadas, ante cualquier daño y/o perjuicio que con el Uso Indebido se le haya causado.

CLÁUSULA SÉPTIMA
DURACIÓN, RENOVACIÓN Y TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO

- 7.1.** Término Inicial: Este Contrato estará vigente por el Término Inicial indicado en el numeral 13 de las Condiciones Particulares.
- 7.2.** Renovación: Las Partes acuerdan que, a la terminación del Término Inicial, este Contrato podrá renovarse por periodos continuos y sucesivos de cinco (5) años cada uno (cada uno, el "**Periodo de Renovación**"), dando cumplimiento al siguiente procedimiento:
- a)** A más tardar nueve (9) meses antes a la fecha de culminación del Término Inicial, el Arrendatario enviará a la dirección de notificación del Arrendador y/o el Operador, una notificación comunicando la intención de renovar el Contrato. En caso de que el Arrendatario no notifique al Arrendador su intención de renovar este Contrato dentro del término establecido en este literal, el Contrato terminará en la fecha de culminación del Término Inicial.
 - b)** Las Partes contarán con un plazo máximo de tres (3) meses calendario para negociar y acordar en buena fe las condiciones aplicables al Periodo de Renovación (el "**Plazo Máximo de Negociación**"). En el evento que, durante el Plazo Máximo de Negociación las Partes acuerden los términos definitivos aplicables al respectivo Periodo de Renovación, suscribirán el correspondiente documento modificadorio a este Contrato formalizando dichos términos.
 - c)** En el evento que el Plazo Máximo de Negociación culmine sin que las Partes hayan llegado a acuerdos definitivos aplicables al respectivo Periodo de Renovación, se entenderá que el Contrato terminará a la terminación del Término Inicial, salvo que las Partes acuerden en otro sentido por escrito.
- 7.3.** Terminación anticipada por incumplimiento: Cualquiera de las Partes podrá dar por terminado unilateral y anticipadamente el Contrato mediante notificación escrita, sin lugar al reconocimiento de penalidades, multas o indemnizaciones a favor de la otra Parte, en caso de incumplimiento de las obligaciones no dinerarias a cargo de las Partes, siempre que dicho incumplimiento no hubiera sido remediado durante el Periodo de Cura. Con la firma del presente Contrato el Arrendador faculta al Operador para que adelante las notificaciones de incumplimiento y terminación del Contrato, según sea el caso, ante eventuales incumplimientos por parte del Arrendatario. El Periodo de Cura para subsanar el incumplimiento de las obligaciones que surgen de este Contrato, no será aplicable en los siguientes eventos: **(i)** Cuando se trate del incumplimiento del Arrendatario en el pago del Canon, de los servicios públicos y/o de los Servicios de Administración, caso en el cual se aplicará lo establecido en las cláusulas octava y décima primera del Contrato; **(ii)** Cuando se trate del incumplimiento del Arrendatario a sus obligaciones respecto de la actualización anual de Garantías Admisibles, según resulte aplicable conforme lo indicado en la Cláusula Décima Quinta de las Condiciones Generales; y **(iii)** Cuando alguna de las Partes incurra en alguna de las situaciones previstas en la sección 16.1 de las Condiciones Generales, caso en el cual el Contrato podrá terminarse conforme los términos indicados en la cláusula décima sexta.

CLÁUSULA OCTAVA
CANON DE ARRENDAMIENTO

8.1. Canon: El Arrendatario pagará al Arrendador la suma mensual anticipada establecida en el numeral 9.1 de las Condiciones Particulares, como contraprestación por la entrega de la tenencia y uso a título de arrendamiento del Área Arrendada. Dicho Canon se empezará a pagar una vez el Periodo de Gracia establecido en el numeral 9.2 de las Condiciones Particulares expire y durante todo el tiempo que el Contrato esté vigente, sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar según lo contemplado más adelante y sujeto a lo establecido en el numeral 9.3 de las Condiciones Particulares. El Canon no incluye el valor de los servicios públicos ni los Servicios de Administración, conceptos que se causarán en forma independiente y el Arrendatario pagará en forma separada, según se establece en este Contrato.

8.2. Incremento anual del Canon: El Canon se incrementará anualmente, de conformidad con lo términos y condiciones establecidos en el numeral 10 de las Condiciones Particulares.

8.3. Forma de pago: El Arrendatario pagará el Canon mensualmente y de forma anticipada, por consignación o transferencia electrónica, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la presentación de la correspondiente factura por parte del Operador, de acuerdo con el protocolo de facturación del Arrendatario, incluido como **Anexo 12**, quien facturará como designado por parte del Arrendador, atendiendo los siguientes datos para pago, los cuales en caso de modificación serán notificados por escrito y con una antelación mínima de 30 días calendario al Arrendatario, y se entenderán incorporados al Contrato sin requerir formalizaciones adicionales:

- *Razón social:* Alianza Fiduciaria S.A. Fideicomisos – Fideicomiso Complejo Connecta 80.
- *NIT.* 830.053.812–2, número con el cual se realiza el registro de proveedores ante el Arrendatario.
- *Entidad bancaria:* Bancolombia S.A.
- *No. de cuenta:* 040-000021-26.
- *Tipo de cuenta:* Ahorros.

El Arrendatario se obliga a remitir el soporte correspondiente de pago del Canon al Arrendador 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. El Arrendatario autoriza al Operador para que emita, directa o indirectamente, electrónicamente la factura derivada del Canon (o cualquier otra suma derivada de este Contrato) y que la misma le sea enviada a la dirección de correo electrónico que se señala a continuación: facelectronica.colombia.ar@siemens.com. Así mismo, el Arrendatario se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura electrónica que le sea enviada para el correspondiente pago y a notificar con una antelación mínima de 30 días calendario al Operador, cualquier modificación al protocolo de facturación incluido como **Anexo 12**, modificación que se entenderá incorporada al Contrato sin requerir formalizaciones adicionales.

8.4. Mora en el pago del Canon: En el evento que se haya incumplido el término de pago establecido en la sección 8.3 de las Condiciones Generales y la mora en el pago del Canon se extienda por un término superior a 60 días calendario, el Arrendador quedará facultado para que, a través del Operador, (i) ejecute automáticamente la Garantía Admisible constituida por el Arrendatario, en caso de haberse constituido, y/o (ii) dar por terminado el presente Contrato unilateral y anticipadamente, sin perjuicio del ejercicio de las facultades

que le otorga el Contrato y/o la Ley Aplicable. Las Partes entienden y aceptan que el no ejercicio de cualquiera de estas atribuciones por parte del Arrendador no supondrá la aceptación por parte del Arrendador del incumplimiento del Arrendatario, o la renuncia de aquel al ejercicio posterior de dichas facultades.

CLÁUSULA NOVENA REPARACIONES Y MEJORAS SOBRE EL ÁREA ARRENDADA

- 9.1.** Reparaciones: Durante la vigencia del Contrato, todas las reparaciones necesarias sobre el Área Arrendada, incluyendo cualquier vicio de construcción del Área Arrendada, el Edificio y/o del Proyecto, estarán a cargo del Arrendador, a través del Operador, conforme a los presupuestos del artículo 1.985 del Código Civil. A su turno, las reparaciones locativas que requiera el Área Arrendada, es decir, aquellas destinadas a arreglar deterioros producidos por el uso normal del Área Arrendada, y aquellas que siendo necesarias se produzcan por el mal uso del Arrendatario, estarán a cargo del Arrendatario, acrecerán el Área Arrendada y no darán derecho a reembolso o indemnización alguna por dicho concepto.

El Arrendatario se obliga a dar aviso al Operador, dentro de un término de 3 días hábiles siguientes a la detección de la reparación necesaria que el Operador deba realizar en el Área Arrendada. La falta de aviso oportuno por parte del Arrendatario no eximirá al Arrendador de su responsabilidad de llevar a cabo las reparaciones necesarias en el Área Arrendada, de acuerdo con lo establecido en este Contrato y la Ley Aplicable, sin perjuicio de la responsabilidad que deba asumir el Arrendatario por el agravamiento de cualquier vicio o defecto de construcción derivado de la falta de aviso oportuno.

- 9.2.** Retiro de intervenciones a la terminación del Contrato: Las Obras de Interiorismo, las mejoras, las reparaciones y las demás intervenciones que llegue a realizar el Arrendatario en el Área Arrendada, deberán retirarse a la terminación del Contrato sin causarle detrimento al Área Arrendada, y de no ser posible, y con aprobación previa del Operador, dichas Obras de Interiorismo e intervenciones se dejarán en el Área Arrendada, según corresponda, sin que por este hecho el Arrendador o el Operador deban reconocerle al Arrendatario suma alguna de dinero. No obstante, en el evento que el Arrendatario, a la terminación del Contrato, no retire o se asegure del retiro de las Obras de Interiorismo o demás intervenciones expresamente autorizadas, reconocerá y pagará al Arrendador, o a quien este designe, las sumas de dinero que se causen por las obras de demolición y retiro de los materiales en el Área Arrendada sin que se genere responsabilidad alguna para el Arrendador o el Operador.

CLÁUSULA DÉCIMA OBLIGACIONES DE LAS PARTES

- 10.1.** Obligaciones especiales del Arrendador y del Operador: Además de los deberes y compromisos que la Ley Aplicable y las demás estipulaciones contenidas en este Contrato les imponen, el Arrendador y el Operador se comprometen con el Arrendatario a cumplir las siguientes obligaciones:
- a)** Entregar al Arrendatario el Área Arrendada en la fecha y en las condiciones señaladas en las Condiciones Particulares.
 - b)** Permitir al Arrendatario el ingreso al Área Arrendada antes de la Fecha de Entrega, de conformidad con lo establecido en el numeral 5 de las Condiciones Particulares.

- c) Asumir y pagar oportunamente los impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones que recaigan sobre el Inmueble y mantenerlo a paz y salvo por estos conceptos durante toda la vigencia del Contrato.
- d) Realizar las reparaciones necesarias en el Área Arrendada.
- e) Cuando la Ley Aplicable y la Licencia de Construcción lo exijan, adelantar oportunamente y sin demora la gestión de contratación del Supervisor Técnico Independiente para que revise y evalúe la ejecución de las Obras de Interiorismo del Arrendatario, introducidas en el Área Arrendada, con el fin de verificar que cumplan con lo establecido en la Licencia de Construcción y la norma NSR-10.
- f) Respetar la tenencia del Área Arrendada por parte del Arrendatario, y salir a la defensa de este en caso de cualquier perturbación.
- g) Impedir que sus propios funcionarios, dependientes o contratistas interfieran en la adecuada utilización del Área Arrendada en los términos establecidos en el presente Contrato.
- h) Mantener el Área Arrendada debidamente habilitada para la prestación de los servicios públicos que el Arrendatario requiera para desarrollar su actividad comercial, tales como acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono e internet, en la medida en que el Arrendatario esté al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y legales, y sin perjuicio de las responsabilidades a cargo del Arrendatario respecto del pago de las tarifas correspondientes al Área Arrendada.
- i) Asumir los riesgos, daños y, en general, la exclusiva responsabilidad derivada de sus propios actos o de actos de terceros que tengan lugar en el Área Arrendada, así como, en la fachada exterior del piso 11 del Edificio, al igual que la responsabilidad por los actos que sus propios funcionarios o dependientes realicen en otras áreas del Proyecto.
- j) El Arrendador y/o el Operador deberán abstenerse de utilizar marcas o signos distintivos asociados al Arrendatario, sin la expresa y previa autorización de éste (salvo cuando sean utilizados en comunicaciones corporativas internas), o de utilizarlos en forma distinta a la que le hubiere sido expresamente autorizada.
- k) Cumplir, en lo que le resulte aplicable para la ejecución de este Contrato, con el Código de Conducta en los Negocios del Arrendatario que se adjunta como **Anexo 11**. El Arrendador declara conocer que el Arrendatario cuenta con una línea de denuncias anónima y confidencial para denunciar comportamientos ilegales o anti-éticos y que la vía para realizar tales denuncias se encuentra en el link: <https://www.bkms-system.net/bkwebanon/report/clientInfo?cin=19siem14&c=co&language=spa>.
- l) Las demás obligaciones que por la Ley Aplicable y por la naturaleza de este Contrato están a cargo del Arrendador y del Operador.

10.2. Obligaciones especiales del Arrendatario: Además de los deberes y compromisos que la Ley Aplicable y las demás estipulaciones contenidas en este Contrato le imponen, el Arrendatario se compromete con el Arrendador a cumplir las siguientes obligaciones:

- a) Pagar el Canon conforme se establece en este Contrato.
- b) Pagar los Servicios de Administración conforme se dispone en este Contrato.

- c)** Pagar los servicios públicos oportunamente de conformidad con lo establecido en el Contrato.
- d)** Suscribir el Acta de Entrega y el Acta de Ingreso Previo en las fechas establecidas en este Contrato.
- e)** Obtener permiso previo, expreso y escrito del Operador para la realización de las Obras de Interiorismo conforme por lo previsto en la cláusula quinta de las Condiciones Generales, y ajustarse a los términos y condiciones fijados en el Contrato para la realización de dichas obras.
- f)** Ejecutar las Obras de Interiorismo en cumplimiento con lo establecido en el presente Contrato.
- g)** Cuando la Ley Aplicable y la Licencia de Construcción lo exijan, permitir al Supervisor Técnico Independiente el ingreso al Área Arrendada, durante la ejecución de las Obras de Interiorismo del Arrendatario y asumir los costos de su contratación y honorarios. El Supervisor Técnico Independiente deberá cumplir con las normas en materia EHS que para tal efecto le indique el Arrendatario.
- h)** Acatar las recomendaciones y directrices que imparta el Supervisor Técnico Independiente, relacionadas con la evaluación que este realice sobre la ejecución de las Obras de Interiorismo del Arrendatario, según lo aquí dispuesto, siempre y cuando dichas recomendaciones y directrices se sustenten en la norma NSR-10, demás normatividad aplicable y a los reglamentos del Proyecto incorporados a este Contrato.
- i)** Instalar, por su propia cuenta y riesgo, un sistema de rociadores automáticos derivado de la red central del Área Arrendada, en cumplimiento con lo estipulado en la NSR-10 y de conformidad con el procedimiento establecido para la ejecución de las Obras de Interiorismo.
- j)** Instalar en el Área Arrendada los elementos necesarios para tener un sistema de emergencias adecuado, tales como extintores y detectores de humo todo lo cual se entenderá incorporado dentro de las Obras de Interiorismo del Arrendatario.
- k)** Abstenerse de almacenar en el Área Arrendada 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.
- l)** Usar el Área Arrendada de conformidad con la destinación convenida en el Contrato.
- m)** Restituir el Área Arrendada atendiendo las reglas establecidas en este Contrato para dicha finalidad, en el estado en que fue entregada por el Arrendador de conformidad con el registro fotográfico que acompaña el Acta de Entrega, salvo el deterioro proveniente del paso del tiempo, o del uso normal y legítimo.
- n)** Acatar las directrices generales contenidas en los Reglamentos, las disposiciones de la administración del Proyecto, los manuales, los reglamentos en materia de avisos y publicidad, reglamentaciones internas, normas de convivencia, seguridad, salubridad y demás regulaciones que rijan en el Área Arrendada, para la utilización de ésta y de los demás espacios y servicios con que cuenta el Proyecto. En ningún caso las

directrices anteriormente señaladas podrán modificar los términos y condiciones del presente Contrato.

- o)** Entregar el certificado RETIE ("Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas") correspondiente al interior del Área Arrendada en un plazo no superior a 240 días calendario, posteriores a la Fecha de Entrega.
- p)** Contar con las autorizaciones y permisos requeridos para el desarrollo de su actividad económica y pagar las contraprestaciones y contribuciones que correspondan por el ejercicio de su actividad.
- q)** Mantener el Área Arrendada en adecuado estado de funcionalidad, limpieza y orden en función del uso al cual estará destinada.
- r)** Efectuar las reparaciones locativas y, en general, las de todos aquellos deterioros que se produzcan en el Área Arrendada que no correspondan a las reparaciones necesarias.
- s)** Informar al Arrendador y al Operador, tan pronto tenga conocimiento de ello, sobre cualquier acto que amenace con perturbar la propiedad o la tenencia del Área Arrendada o sobre actuaciones de invasores, poseedores o terceros.
- t)** Permitir al Operador realizar visitas e inspecciones al Área Arrendada. Para lo cual el Operador y el Arrendatario coordinarán lo respectivo, debiendo el Operador notificar con 3 días hábiles de antelación la fecha y hora 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 Arrendatario. El Operador deberá cumplir con las normas en materia EHS que para tal efecto le indique el Arrendatario. El Arrendatario no será responsable por cualquier reclamación derivada de cualquier accidente, incidente o daño que pueda sufrir el Operador durante su permanencia en el Área Arrendada, salvo que aquellos fueran ocasionados por su culpa u omisión.
- u)** Asumir los riesgos, daños y, en general, la exclusiva responsabilidad derivada de sus propios actos o de actos de terceros que tengan lugar en el Área Arrendada, al igual que la responsabilidad por los actos que sus propios funcionarios o dependientes realicen en otras áreas del Proyecto.
- v)** Abstenerse de dar al Área Arrendada un Uso Indebido.
- w)** Siempre que el Operador haya obtenido de forma previa y expresa autorización del Arrendatario, permitir la inclusión del nombre del Arrendatario, o el de sus establecimientos o marcas, o elementos de propiedad intelectual, en informaciones o piezas publicitarias que se emitan sobre el Proyecto para efectos de su promoción, desarrollo y posicionamiento. Cuando se trate de comunicaciones corporativas internas del Arrendador y/o el Operador, estos se entienden autorizados para incluir el nombre del Arrendatario, o el de sus establecimientos o marcas, o elementos de propiedad intelectual con la sola suscripción del presente Contrato. El Arrendatario deberá abstenerse de utilizar marcas o signos distintivos asociados al Proyecto o al Arrendador o al Operador, sin la expresa y previa autorización de éstos, o de utilizarlos en forma distinta a la que le hubiere sido expresamente autorizada.
- x)** Llevar a cabo los reportes de que trata la cláusula décima sexta del presente Contrato en un término prudencial y razonable.

- y) A solicitud del Operador, entregar copia de sus balances y estados financieros anuales dictaminados, con sus respectivas notas y opinión del auditor, por lo menos una vez al año, durante cada año de vigencia del Contrato.
- z) Autorizar al Arrendador o a quien haga sus veces —autorización que se entiende concedida con la sola firma del presente Contrato— a consultar información sobre el Arrendatario 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 del presente Contrato y también comprende la facultad del Arrendador para solicitar información sobre las relaciones comerciales del Arrendatario con el sistema financiero. Esta facultad estará vigente hasta la cancelación definitiva del vínculo establecido en este Contrato entre las Partes.
- aa) Abstenerse de celebrar con terceros, contratos de concesión, arrendamiento, o cualquier otro acuerdo que tenga como objeto o efecto el uso o la explotación económica por parte de un tercero de la totalidad o parte del Área Arrendada.
- bb) Constituir una de la Garantías Admisibles siempre que ello sea exigible según lo indicado en la cláusula décima quinta de las Condiciones Generales.
- cc) Las demás obligaciones que por la Ley Aplicable y por la naturaleza de este Contrato están a cargo del Arrendatario.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA
SERVICIOS PÚBLICOS Y SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN

11.1. Prestación provisional del servicio de energía eléctrica:

- a) El Arrendatario entiende y acepta que, desde la Fecha de Entrega y hasta la Fecha de Energización Definitiva (según se define más adelante), el Edificio no contará con energización definitiva. Desde la Fecha de Entrega y hasta la Fecha de Energización Definitiva, el Operador se obliga a garantizar —a través de la conexión provisional de obra de Codensa S.A. E.S.P.— una carga eléctrica máxima de 90 KVAs. Desde la Fecha de Entrega, el Área Arrendada contará con un medidor independiente de energía eléctrica que registrará el consumo del Arrendatario en el Área Arrendada.
- b) Para el cobro, el Operador remitirá al Arrendatario 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 sido instalado. El Arrendatario 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 Edificio 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 Edificio (el "**Periodo de Prueba de los Sistemas Centrales**"). El Arrendatario colaborará en forma razonable —sin costo alguno para el Arrendatario— con el Operador para que éste pueda llevar a cabo las pruebas de los equipos del Edificio durante este Periodo de Prueba de los Sistemas

Centrales. Los equipos técnicos del Arrendatario y del Operador coordinarán conjuntamente los días, horarios y trabajos que se realizarán durante el Periodo de Prueba de los Sistemas Centrales de manera que **(i)** las pruebas no interfieran en la operación del Arrendatario, y **(ii)** el Operador pueda poner a punto los Sistemas Centrales del Edificio tras la Fecha de Energización Definitiva.

11.2. Prestación provisional del servicio de acueducto:

- a) El Arrendatario 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 Arrendatario 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 Arrendada, valor que el Arrendatario se obliga a pagar. El Arrendatario 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.

11.3. 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 Arrendatario pagará los valores correspondientes a los servicios públicos que se liquiden y causen por el uso del Área Arrendada durante la vigencia de este Contrato, junto con cualquier impuesto, sanción, recargo o similar que se cause en tales cobros de servicios públicos. El Arrendatario efectuará el pago por los servicios públicos que se usen en el Área Arrendada en los siguientes términos, según aplique: (i) dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha de presentación de la cuenta de cobro que para el efecto le envíe el Operador, con el detalle del consumo del mes que corresponda, con base en el consumo registrado en los medidores internos instalados en el Área Arrendada, o (ii) en el término dispuesto en las facturas emitidas por las empresas prestadoras de los servicios públicos respectivos que sean recibidas directamente por el Arrendatario.
- b) El Arrendatario 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 Arrendatario a su nombre y bajo su exclusiva responsabilidad y sin ninguna limitación. El Arrendatario, a la terminación del Contrato y para que proceda la restitución del Área Arrendada, se obliga a cancelar y desinstalar los servicios públicos adicionales que hubieran sido instalados, por solicitud suya, en el Área Arrendada.

11.4. El Arrendatario, 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 Arrendador o de quien éste designe, renunciando, por lo tanto, a solicitar directamente a tales entidades prestadoras cualquier ampliación, modificación, adición, entre otros.

11.5. Verificación del pago y responsabilidad:

- a)** Si el Arrendatario 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 Arrendatario la respectiva cuenta de cobro con el valor que haya sido asumido. En este evento, el Arrendatario 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 Arrendatario. Ni el Arrendador 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.

11.6. Servicios de Administración: El Arrendatario pagará, por concepto de Servicios de Administración, a la cuenta que para el efecto le indique el Arrendador, o quien este designe, a partir de la Fecha de Entrega, el valor indicado en el numeral 11 de las Condiciones Particulares 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 la sección 8.3 de las Condiciones Generales de este Contrato. Los Servicios de Administración se incrementarán durante la vigencia del Contrato en la forma establecida en el numeral 12 de las Condiciones Particulares. El Arrendatario 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 la sección 8.4 de las Condiciones Generales de este Contrato.

11.7. Expensas de administración extraordinarias: El Arrendador asumirá y pagará los valores que la asamblea general de copropietarios del Proyecto decreta como expensas extraordinarias de administración.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA
TERMINACIÓN DEL CONTRATO**

12.1. Causales de terminación: El presente Contrato terminará:

- a)** Por las causas contempladas en la Ley Aplicable y en este Contrato.
- b)** Cuando se produzca el vencimiento del Término Inicial y alguna de las Partes decida no renovar el Contrato de conformidad con lo establecido en la sección 7.2 de las Condiciones Generales.
- c)** Cuando cualquiera de las Partes ejerza la terminación por incumplimiento del Contrato de conformidad con lo establecido en la sección 7.3 de las Condiciones Generales.

- d) Cuando el Arrendador termine el Contrato, conforme lo establecido en la sección 8.4 de las Condiciones Generales.
- e) Cuando el Arrendador termine el Contrato, conforme lo establecido en el literal a), numeral (vii), de la sección 15.1 de las Condiciones Generales.
- f) De común acuerdo entre las Partes, en cuyo caso se liquidarán las obligaciones pendientes al momento de la terminación.
- g) 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 en la sección 16.1 de las Condiciones Generales.
- h) Cuando el Arrendador y/o el Arrendatario, sus accionistas, representantes legales y/o administradores sean incluidos en una o varias Listas Restrictivas.
- i) En el evento contemplado en la sección 17.1 de las Condiciones Generales.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA EFECTOS DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO

- 13.1.** Restitución a la terminación del Contrato: El Arrendatario se obliga a restituir el Área Arrendada al Operador en la fecha de terminación del Contrato —sin importar la causa de dicha terminación—, en el estado en que le fue entregada, de conformidad con el registro fotográfico que acompaña el Acta de Entrega, salvo el deterioro proveniente del paso del tiempo, o del uso normal y legítimo, y de acuerdo con lo establecido en las cláusulas novena y décima tercera de las Condiciones Generales. Lo anterior, sin perjuicio que las Partes puedan acordar un término de restitución diferente al aquí establecido, por escrito.
- 13.2.** Reglas de restitución del Área Arrendada: A la terminación del Contrato por cualquier causa, el Arrendatario restituirá el Área Arrendada al Operador, o la Persona que este designe, bajo las siguientes reglas:
- a) El Arrendatario retirará los elementos, Obras de Interiorismo y todas las mejoras e intervenciones que puedan ser retiradas sin detrimento del Área Arrendada, conforme a las reglas indicadas en la sección 9.2 de las Condiciones Generales, a lo que no podrá haber oposición de ninguna clase por parte del Operador ni del Arrendador.
 - b) El Operador tendrá derecho a recibir el Área Arrendada con todas las mejoras u Obras de Interiorismo, realizadas por el Arrendatario, que accedan en el Área Arrendada y cuya remoción o retiro no sea posible sin la afectación y/o detrimento del Área Arrendada. Lo anterior, conforme lo establecido en la sección 9.2 de las Condiciones Generales.
 - c) Salvo acuerdo escrito en contrario, y atendiendo los lineamientos de la sección 9.2 de las Condiciones Generales, las Partes acuerdan que ni el Arrendador ni el Operador reconocerán al Arrendatario suma alguna por concepto de indemnización o pago en relación con las Obras de Interiorismo y, en general, por las mejoras al Área Arrendada, sea que estas accedan o no al Área Arrendada.
- 13.3.** Renuncia a la exigibilidad de sumas por acreditación por el Arrendatario: De manera expresa el Arrendatario renuncia a reclamar el pago de cualquier suma de dinero por acreditación del

Área Arrendada, o cualquier otro concepto que no esté expresamente descrito y reconocido en el Contrato, en virtud del desarrollo de su actividad comercial.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA
CLÁUSULA PENAL

- 14.1.** Cláusula penal: Por el incumplimiento grave de obligaciones no dinerarias, que según lo establecido en el Contrato, no contemplen una estimación anticipada de perjuicios específica, la Parte cumplida pagará a la Parte incumplida una suma igual a 5 veces el Canon sobre la totalidad del Área Arrendada que se encontrare vigente al momento del incumplimiento, a título de estimación anticipada de perjuicios. La Parte cumplida podrá cobrar la presente cláusula penal sin necesidad de requerimientos privados o judiciales, a los cuales la Parte incumplida renuncia expresamente. Con el fin de evitar ambigüedades, se establece claramente que, para que un incumplimiento de una obligación no dineraria sea considerado como grave, será necesario agotar previamente el Período de Cura definido en el presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA
GARANTÍAS E INDEMNIDAD

- 15.1.** Garantías Admisibles: Atendiendo los lineamientos del numeral 14 de las Condiciones Particulares, el Arrendatario tendrá la obligación de constituir alguna de las siguientes Garantías Admisibles siempre y cuando, con base en los resultados de las evaluaciones financieras que para el caso realizará el Operador anualmente después de la Fecha de Celebración, así se lo exija el puntaje obtenido por el Arrendatario y éste no establezca cualquier otro mecanismo de garantía o remediación a su conveniencia que sea aceptado por el Operador, de conformidad con los siguientes términos y condiciones:

a) *Depósito* (el "**Depósito**"):

- i)** El valor inicial del Depósito equivaldrá a 3 veces el valor del Canon e IVA, vigentes en la fecha de solicitud del Depósito por parte del Operador.
- ii)** El Depósito deberá constituirse en fondos líquidos y disponibles en un término de 30 días calendario posteriores a la solicitud de constitución del Depósito.
- iii)** El Depósito se deberá constituir en la cuenta bancaria que para el efecto confirme el Operador por comunicación escrita.
- iv)** El Arrendatario deberá acreditar la constitución del Depósito al Operador, a más tardar el día hábil siguiente al cumplimiento del término establecido para su constitución con la constancia de transferencia.
- v)** El Depósito no podrá ser constituido por medio de cheque.
- vi)** El Depósito estará vigente por todo el término de la vigencia del Contrato, salvo que el Arrendatario, 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.

- vii)** El Arrendatario actualizará el Depósito en forma anual, dentro de los 30 días calendario siguientes a la fecha en que proceda el incremento establecido en el numeral 10 de las Condiciones Particulares, sin necesidad de requerimiento, cobro, facturación o notificación alguna por parte del Arrendador u Operador y, de manera tal, que el Depósito 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 del Depósito inicial y en cumplimiento de los anteriores literales. En el evento en que el Arrendatario 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 facultades que les otorga el Contrato y/o la Ley Aplicable.
 - viii)** Con la firma del presente Contrato, el Arrendatario acepta que el Arrendador o el Operador se apropien y ejecuten el Depósito ante el incumplimiento de las obligaciones dinerarias a su cargo establecidas en este Contrato sin necesidad de notificaciones o avisos previos al Arrendatario. Lo anterior, una vez agotado el término establecido en la sección 8.4 de las Condiciones Generales.
 - ix)** Con la firma del presente Contrato, el Arrendatario declara que conoce y acepta que el Arrendador o el Operador podrán, de considerarlo necesario, registrar el Depósito como garantía mobiliaria, atendiendo lo dispuesto en la Ley Aplicable.
 - x)** Ante la ejecución del Depósito el Arrendatario declara que conocer y aceptar que se obliga a reconstituir el Depósito, dentro de los 60 días calendario siguientes al recibo de la comunicación por medio de la cual el Operador notifique sobre la ejecución.
 - xi)** El Depósito será restituido por el Arrendador o el Operador al Arrendatario dentro de los 30 días calendario siguientes a la restitución del Área Arrendada, sin reconocer rendimientos financieros, una vez finalizado el Contrato, siempre que para ese momento el Arrendatario se encuentre a paz y salvo por todo concepto con el Arrendador. De esta forma, las Partes acuerdan que el valor que será restituido por el Arrendador al Arrendatario será el mismo valor de constitución del Depósito. El Operador procederá a restituir el Depósito a la cuenta bancaria que para el momento le sea informada por escrito por el Arrendatario.
- b)** *Póliza de arrendamiento* (en adelante, la "**Póliza**"):
- i)** La Póliza deberá corresponder a un seguro de arrendamiento que como mínimo asegure el incumplimiento en el pago del valor de la totalidad de los Cánones, los Servicios de Administración, y un cubrimiento no

inferior al 10% sobre el valor mensual de los servicios públicos domiciliarios respecto del Área Arrendada.

- ii)** La Póliza deberá constituirse con una compañía de seguros acreditada para tales fines en Colombia según la Ley Aplicable en un término de 30 días calendario posteriores a la solicitud de constitución.
- iii)** La Póliza deberá permanecer vigente durante toda la vigencia del Contrato, salvo que el Arrendatario, 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
- iv)** El beneficiario de la Póliza será el Arrendador y el tomador será el Arrendatario. El pago de la prima de seguro y cualquier gasto relacionado con la constitución o renovación de la Póliza que se llegare a generar, serán a cargo exclusivo del Arrendatario.
- v)** El Arrendatario deberá remitir al Arrendador o al Operador copia de la Póliza y la constancia de pago de la prima una vez vencido el término para constituir la Póliza o dentro de los 15 días calendario siguientes a su renovación, o la del Contrato, según sea el caso.
- vi)** En el evento en que el Arrendatario no cumpla con su obligación de constituir, renovar o mantener vigente la Póliza, el Arrendador y/o el Operador podrán tomarla y pagarla, siendo obligación del Arrendatario reembolsar las sumas de dinero pagadas por estos conceptos, para lo cual el Arrendatario autoriza al Arrendador o el Operador para que cobre las sumas de dinero asumidas para la constitución o renovación de la Póliza, mediante la facturación del Canon del mes inmediatamente siguiente a la fecha en que el Arrendador y/o el Operador haya asumido las mencionadas sumas de dinero.

15.2. Indemnidad: Las Partes se obligan de manera irrevocable a mantener indemne y a defender a la otra Parte, Partes Vinculadas, sus socios, funcionarios, administradores, asesores y representantes, de cualesquiera y todos los daños, sanciones, cargos, multas, perjuicios, gastos, costos o pérdidas de cualquier naturaleza y en general, efectos negativos de cualquier naturaleza que se deriven de investigaciones y/o actuaciones de carácter técnico, regulatorio, judicial o administrativo, entre otros, con ocasión de acciones u omisiones de este Contrato. La obligación de indemnidad a que se refiere la presente cláusula cubre, ampara y se extiende a todos los efectos que se deriven de las eventuales investigaciones, actuaciones y penalidades, sin que haya limitación en cuantía. En caso de presentarse cualquier reclamación por parte de terceros al Arrendador, y/o al Operador, en relación con las actividades adelantadas por el Arrendatario e imputables al mismo, el Arrendatario se compromete a: **(i)** suministrar al Arrendador y/o al Operador, toda la información que le solicite, en lo posible, en documentos originales; **(ii)** comparecer ante Autoridades Gubernamentales para presentar las declaraciones que sean necesarias con el fin de defender los intereses del Arrendador y/o al Operador; y **(iii)** participar, a petición del Arrendador y/o al Operador, en las reuniones de negociación con terceros reclamantes que eventualmente se llevaren a cabo y defender allí los derechos legítimos del Arrendador y/o al Operador.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA
DECLARACIONES Y GARANTÍAS ESPECIALES DE LAS PARTES**

16.1. Declaraciones y Garantías 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 presente 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 el Arrendatario ha 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 estas; **(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 del Arrendatario—, beneficiarios finales, contratistas y proveedores, o cualquier subarrendatario o cesionario del Arrendatario, autorizado en los términos del presente Contrato: **(i)** ha sido investigado o sancionado por la comisión de una Conducta Prohibida; **(ii)** ha sido incluido en una Lista Restrictiva; o **(iii)** ha sido parte de algún contrato, acuerdo o convenio con cualquier Persona que se encuentre incurso en cualquiera de las situaciones descritas en los numerales (i) y (ii) 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 le permitan verificar que los terceros con los que celebra relaciones comerciales y/o jurídicas, incluyendo pero sin limitarse a sus arrendatarios, subarrendatarios y 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 anterior sección 16.1 de las Condiciones Generales, facultará a la Parte cumplida, atendiendo a su sola discreción, para terminar unilateral y anticipadamente el presente Contrato de forma inmediata, 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: Las Partes se comprometen a reportar de forma inmediata a la otra Parte o mediante el Buzón Ético administrado por Clearview Strategic Partners Inc. (www.clearviewconnects.com) para el caso del Arrendatario, o a la línea ética "Tell US" Home (www.bkms-system.net/bkwebanon/report/clientInfo?cin=19siem14&c=co&language=spa) para el caso del Arrendador o el Operador, cualquier: **(i)** Violación, irregularidad, actividad sospechosa, inusual, ilícita o fraudulenta; **(ii)** Incumplimiento de las Políticas 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 del Arrendador y por los sujetos y Personas obligadas a su cumplimiento.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA MISCELÁNEOS

- 17.1.** Fuerza mayor y caso fortuito: Se considerará como fuerza mayor o caso fortuito todo evento así consagrado conforme a la Ley Aplicable.
- 17.2.** Nulidad parcial: Las Partes convienen que la ilegalidad, nulidad, ineficacia o cualquier sanción jurídica similar que afecte la validez o aplicación de una o cualquiera de las disposiciones de este Contrato, no afectará la validez o aplicación de las demás disposiciones de este. En todo caso, en el evento de producirse una o 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 el capítulo o disposición que hubiera sido afectada en su validez o aplicación.
- 17.3.** 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 Arrendatario renuncia expresamente a cualquier requerimiento o constitución en mora para el cobro de las sumas que adeude por concepto de Canon, servicios públicos y/o Servicios de Administración conforme lo señalado en este Contrato.
- 17.4.** Inspección y abandono: El Arrendatario permitirá al Arrendador, Operador y/o sus representantes, en cualquier tiempo: (i) realizar las visitas que a bien tengan para constatar el estado, la conservación del Área Arrendada o cualesquiera otras circunstancias que fueren de su interés, siempre y cuando se dé aviso con la anticipación indicada en este Contrato por parte del Arrendador y se indique con precisión la identificación de los funcionarios que realizarán la inspección, conforme los términos del Contrato. Las inspecciones deberán efectuarse en horarios hábiles y sin afectar la regular operación del Arrendatario; y (ii) durante dichas inspecciones, realizar y conservar videos y/o fotografías que permitan evidenciar y/o hacer seguimiento al estado del Área Arrendada. El Arrendatario deberá informar de manera inmediata al Arrendador de cualquier perturbación sobre el desarrollo normal del Contrato. En caso de que el Arrendatario abandone el Área Arrendada, desde la suscripción del Contrato autorizan al Arrendador para ocuparla sin necesidad de orden judicial

o de policía, para salvaguarda de la integridad del Área Arrendada y evitar la sustracción o deterioro de los bienes que la integran.

- 17.5. Comunicaciones y promoción del Proyecto:** El Arrendatario entiende y acepta que el objeto de este Contrato podrá ser objeto de comunicaciones, publicidad y promoción de cualquier tipo, por parte del Arrendador y en beneficio de la buena reputación del Arrendatario, sujeto en todo caso a lo previsto en las secciones 10.1.(j) y 10.2.(w) de este Contrato. Para dichos efectos, previo el consentimiento expreso y escrito otorgado por el Arrendatario al Arrendador para cada caso particular, el Arrendatario: **(i)** Permitirá que el objeto y condiciones, a excepción de las condiciones económicas, de este Contrato sea objeto de comunicación externa —prensa, televisión, radio, boletines, sitio web o cualquier otro medio—; **(ii)** Prestará su colaboración para participar en entrevistas por cualquier medio, dando su opinión sobre el contenido y resultados del objeto del Contrato; **(iii)** Permitirá y colaborará en la publicidad del Contrato, en los términos aquí previstos, a través de foros, pautas, presentaciones corporativas, las que correrán por cuenta y riesgo del Arrendador; y **(iv)** Suministrará la información requerida (datos, cifras, imágenes) para las comunicaciones que del proyecto objeto del presente Contrato se hagan en cualquier medio nacional o extranjero, según se defina en la estrategia de comunicación del Arrendador. Para lo anterior, el Arrendatario deberá autorizar de forma previa al Arrendador para que haga uso de su nombre o el de sus establecimientos o marcas. No obstante, el Arrendador podrá utilizar las marcas del Arrendatario en las presentaciones, comunicaciones y pautas publicitarias, que, para el efecto aquí indicado, realice el Arrendador siempre que se cumpla con lo regulado en la sección 10.2.(w) de las Condiciones Generales. Cualquier promoción, comunicación y/o publicidad del Proyecto objeto del presente Contrato, que pretendan realizar el Arrendatario, así como el uso de las marcas e imagen corporativa del Arrendador, requerirá la autorización previa y escrita del Arrendador, so pena de incumplimiento de lo aquí previsto.
- 17.6. Integridad del Contrato y prevalencia:** Este Contrato conformado por las Condiciones Particulares, las Condiciones Generales y los Anexos del 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.
- 17.7. 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.
- 17.8. Cesión y subarriendo:**
- a)** El Arrendador y/o el Operador podrán ceder el presente Contrato sin autorización del Arrendatario. No obstante, éstos deberán enviar una notificación al Arrendatario con una antelación mínima de 30 días calendario previos a la ocurrencia de la cesión del Contrato. El Arrendador y Operador declaran y garantizan que, al momento de la cesión, todo cesionario cumplirá con las declaraciones y garantías especiales contenidas en la cláusula décima sexta de este Contrato. La cesión se realizará en los mismos términos en que para entonces se encuentre el Contrato.
 - b)** El Arrendatario no podrá ceder total o parcialmente este Contrato, ni el Área Arrendada, ni podrá subarrendar o conceder su uso total o parcial a terceros bajo cualquier título sin la previa aprobación expresa y escrita del Arrendador. Sin perjuicio de lo anterior, en el evento que el Arrendatario pretenda realizar la cesión total o parcial del Contrato, así como subarrendar el Área Arrendada a favor de una Parte Vinculada, el Arrendatario se obliga a notificar al Arrendador su intención con una antelación mínima de 30 días calendario previos a la cesión o subarrendamiento, según

aplique y remitirá al Arrendador la información corporativa y financiera requerida por el Arrendador para adelantar un estudio cualitativo y cuantitativo del eventual cesionario o subarrendatario del Arrendatario. En este evento, el Arrendador sólo podrá rechazar (justificadamente y por escrito) la cesión o subarrendamiento, cuando la Parte Vinculada del Arrendatario (a) no cumpla con las condiciones financieras requeridas por el Arrendador para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Contrato, (b) el cesionario se encuentre reportado en una Lista Restrictiva o (c) el cesionario se encuentre en incumplimiento de la Normativa LA/FT/FPADM y Anticorrupción.

- 17.9.** Esfuerzo conjunto: El presente Contrato es el resultado de un esfuerzo conjunto entre las Partes. Por lo tanto, el mismo no debe ser interpretado más severamente en contra de alguna de ellas.
- 17.10.** Pago en día hábil: En caso de que la fecha determinada para hacer cualquier pago requerido de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato no sea un día hábil, entonces dicho pago se efectuará el primer día hábil siguiente a la fecha determinada, sin que por tal razón haya lugar al pago de intereses.
- 17.11.** Domicilio: Para todos los efectos legales el domicilio contractual se fija en la ciudad de Bogotá.
- 17.12.** Ley Aplicable: El presente Contrato se rige por la ley colombiana.
- 17.13.** Solución de Controversias: Toda diferencia o controversia que surja sobre cualquier asunto relacionado con este Contrato, incluyendo, pero sin limitarse a la celebración, ejecución, terminación y/o liquidación de este, se someterá a la decisión definitiva y vinculante de un tribunal de arbitramento el cual se regirá por las siguientes reglas:
- a)** El tribunal estará integrado por 3 árbitros designados de común acuerdo por las Partes. Si las Partes no llegan a un acuerdo sobre la designación de los 3 árbitros, estos serán nombrados por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá de la lista de árbitros que determinen dicho centro. Para efectos de esta sección, se entenderá que no hay acuerdo entre las Partes para la designación de los árbitros siempre que no se hubiera llegado a un acuerdo, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que las Partes realizaron la primera reunión para la designación de los árbitros.
 - b)** El arbitraje será institucional y se regirá por lo dispuesto en el reglamento de arbitraje del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá.
 - c)** El arbitraje se fallará en derecho.
 - d)** Las tarifas y honorarios del tribunal se sujetarán a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
 - e)** El tribunal tendrá como sede la ciudad de Bogotá D.C.
 - f)** El tribunal deberá desarrollarse en el idioma español.
 - g)** La decisión que adopte el tribunal será de obligatorio cumplimiento.

- 17.14. Confidencialidad y reserva:** Las Partes se comprometen a que tanto ellas como sus asesores, empleados, contratistas o dependientes mantendrán en estricta reserva el contenido de este Contrato, al igual que la información a que tengan acceso sobre los negocios y operaciones de la otra Parte debido a este Contrato. De esta obligación de reserva se entiende excluida la información que llegue a ser solicitada por autoridad competente, que sea del dominio público o que haya sido conocida por la otra Parte por circunstancias ajenas a este Contrato o a las negociaciones que dieron lugar a él. En todo caso, cuando hubiere lugar a suministrar información por requerimiento de autoridad competente, la Parte que deba suministrar dicha información quedará obligada a notificar de ello por escrito a la otra Parte con el mayor detalle que le sea posible, a fin de permitir que la Parte dueña de la información tome las medidas que estime pertinentes para proteger dicha información tanto como sea posible.
- 17.15. Idioma:** Este Contrato ha sido negociado y firmado en español. Cualquier otro documento que deba ser entregado con relación a este Contrato deberá estar en español.
- 17.16. Notificaciones:** Salvo que se haya acordado otra cosa en este Contrato, cualquier notificación o comunicación exigida o permitida bajo este Contrato, deberá ser efectuada por escrito, entregada personalmente o por correo electrónico a las direcciones previstas en los numerales 1.1.3 y 2.3 de las Condiciones Particulares, según corresponda. Las comunicaciones se entenderán recibidas: (i) Al día hábil siguiente a su remisión, si la entrega se hiciere personalmente; (ii) Al tercer día hábil siguiente a su remisión por correo, si la remisión se hiciere por correo certificado o semejante con acuso de recibo; y (iii) Al día hábil siguiente, si se hizo por fax o correo electrónico, siempre y cuando se haya obtenido en la máquina que la envía una confirmación de recibo o existan medios probatorios satisfactorios para demostrar que el mensaje ha sido recibido.
- 17.17. Gastos e impuestos:** Cada una de las Partes será la responsable exclusiva de los impuestos, tasas, contribuciones y demás gravámenes ocasionados por el desarrollo de su actividad comercial.
- 17.18. Renuncia a requerimientos y mérito ejecutivo:** Las Partes renuncian recíprocamente a toda clase de requerimientos para constituirse en mora en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que les sobrevienen al celebrar el presente Contrato, y para el efecto este documento presta mérito ejecutivo en los términos del artículo 422 del Código General del Proceso.
- 17.19. Causación de mora:** Las Partes aceptan que una vez vencido el término de pago establecido para cada una de las obligaciones dinerarias derivadas de este Contrato, sin que el Arrendatario haya procedido con el pago de estas, se causarán intereses por cada día de mora a la máxima tasa permitida por las disposiciones legales vigentes a partir del día siguiente al vencimiento del correspondiente término, sin que para lo anterior, el Arrendador o al Operador deban notificar previamente, requerir el pago o constituir en mora al Arrendatario, a lo que el Arrendatario renuncia. Adicionalmente, el Arrendador tendrá derecho a cobrar intereses moratorios hasta el momento del pago efectivo de las sumas atrasadas o vencidas. La mera tolerancia del Arrendador en aceptar el pago con posterioridad a la fecha establecida no podrá interpretarse como intención de modificar el Contrato ni como exoneración al Arrendatario de las responsabilidades correspondientes.
- 17.20. Renuncia a derechos:** Ninguna omisión, demora o acción de alguna de las Partes en el ejercicio de cualquier derecho, facultad o recurso derivado de este Contrato, podrá ser considerada como una renuncia al mismo y, el no ejercicio particular o parcial de cualquiera de tales derechos, facultades o recursos tampoco impedirá el ulterior ejercicio de los mismos.

- 17.21. Declaración especial del Arrendador:** Las Partes manifiestan que conocen y aceptan que las obligaciones “de hacer” en cabeza del Arrendador, relacionadas con el desarrollo, construcción, mantenimiento y entrega del Área Arrendada, que se derivan de la celebración de este Contrato, se entenderán radicadas en todo caso en cabeza del Operador, designado por el fideicomitente, o en quien éste designe.
- 17.22. No establecimiento de comercio:** Para los efectos previstos en el artículo 516 del Código de Comercio, el Arrendatario se obliga de manera expresa a que excluirá este Contrato de los bienes que componen cualquiera de sus establecimientos de comercio, en el evento que adelante cualquier tipo de operación de enajenación, venta o cesión de dichos establecimientos.
- 17.23. Aviso:** El Arrendatario estará facultado para solicitar la inclusión de una (1) de sus marcas dentro de la pantalla electrónica ubicada en una de las fachadas exteriores del Proyecto para fines de publicidad (el “**Aviso**”), esta facultad estará vigente por toda la duración del Contrato, sujeta a los siguientes términos:
- a)** El Arrendatario se obliga a remitir el diseño de su marca al Operador, con el objetivo de recibir su autorización para incluirla en el Aviso. El diseño de la marca deberá estar en cumplimiento de la Ley Aplicable en materia de publicidad exterior visual, propiedad intelectual y los Reglamentos del Proyecto.
 - b)** El Arrendatario conoce y acepta que el Aviso no es para su uso exclusivo y, en consecuencia, las marcas de otros arrendatarios del Proyecto pueden estar incluidas en el Aviso, y, el orden en el que aparezcan y el tiempo de exposición de cada una de ellas es un asunto que definirá exclusivamente el Operador, sin que sea su obligación otorgar las mismas condiciones sobre el orden y el tiempo de exposición para todas las marcas.
 - c)** El Arrendatario no podrá solicitar la inclusión de más de una (1) marca en el Aviso al mismo tiempo.

El Arrendatario mantendrá indemne al Arrendador y al Operador por cualquier daño y/o reclamación que surja en el Área Arrendada, el Edificio y/o el Proyecto en relación con la marca del Arrendatario que sea incluida en el Aviso. Los impuestos que se generen por la exposición de la marca del Arrendatario a través del Aviso correrán por cuenta del Arrendatario, salvo el impuesto por concepto de publicidad exterior visual el cual estará en cabeza del Arrendador.

Ni el Arrendador ni el Operador responderán en ningún caso por las deficiencias en el funcionamiento del Aviso, salvo que aquellas fueren ocasionadas por su culpa u omisión.

- 17.24. Efectos de firma de las Partes:** Las Partes acuerdan que sus representantes legales podrán suscribir este Contrato incorporando una firma electrónica, a través del aplicativo que tengan dispuesto para este fin, y dicha firma electrónica será considerada válida para todos los efectos civiles y comerciales atendiendo lo dispuesto por la Ley Aplicable. De conformidad con lo anterior, las Partes declaran que: **(i)** los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien tiene capacidad jurídica para comprometer a las Partes; **(ii)** el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma; y **(iii)** los firmantes que actúan en representación de cada una de las Partes tienen plenas facultades legales y estatutarias para obligarlas mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.

*[HASTA AQUÍ EL TEXTO DEL CONTRATO]
[SGUEN FIRMAS]*

FIRMAS

Para constancia y en señal de aceptación, las Partes firman este Contrato, en la ciudad de Bogotá D.C., el 19 de junio de 2024 (la "**Fecha de Celebración**"):

El Arrendador,

El Operador,

FIDEICOMISO COMPLEJO CONNECTA 80

NIT. 830.053.812-2

ESMERALDA RONSERIA SANCHEZ

C.C. 52.077.925.

Representante Legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

(NIT. 860.531.315-3) sociedad que firma solamente en calidad de vocera y administradora del mencionado fideicomiso

Andrea Gallego R.
Andrea Gallego R. (20 jun., 2024 09:53 EDT)

TERRANUM DESARROLLO S.A.S.

NIT. 901.122.122-2

ANDREA GALLEGO RUBIO

C.C. 52.414.398.

Representante Legal

El Arrendatario,

Reinaldo García González
Reinaldo García González (19 jun., 2024 17:18 CDT)

SIEMENS S.A.S.

NIT. 860.031.028-9

JOSÉ REINALDO GARCÍA GONZÁLEZ

C.C. 19.466.536

Representante Legal

Rosa Fandiño

SIEMENS S.A.S.

NIT. 860.031.028-9

ROSA MARÍA FANDIÑO PRESEDO

C.E. 294.849

Representante Legal

Sara Bohórquez
Sara Bohórquez (19 jun., 2024 17:27 CDT)

Paula C
Paula C (20 jun., 2024 07:05 CDT)










Siemens — CNN80 _ Contrato de Arrendamiento [VF] (19.06)

Informe de auditoría final

2024-06-20

Fecha de creación:	2024-06-19
Por:	Firma Electrónica Administrativa (firmaadmin@terranum.com)
Estado:	Firmado
ID de transacción:	CBJCHBCAABAABoDDHB6Xyp9g4aVvFXm6BdwPkxsvZqqR

Historial de “Siemens — CNN80 _ Contrato de Arrendamiento [VF] (19.06)”

-  Firma Electrónica Administrativa (firmaadmin@terranum.com) ha creado el documento.
2024-06-19 - 14:49:22 GMT- Dirección IP: 186.113.28.99.
-  El documento se ha enviado por correo electrónico a Rosa Fandiño (rosa.fandino@siemens.com) para su firma.
2024-06-19 - 14:50:26 GMT
-  Rosa Fandiño (rosa.fandino@siemens.com) ha visualizado el correo electrónico.
2024-06-19 - 15:48:50 GMT- Dirección IP: 104.47.1.254.
-  Rosa Fandiño (rosa.fandino@siemens.com) ha firmado electrónicamente el documento.
Fecha de firma: 2024-06-19 - 21:00:50 GMT. Origen de hora: servidor.- Dirección IP: 147.161.234.248.
-  El documento se ha enviado por correo electrónico a Reinaldo García González (reinaldo.garcia@siemens.com) para su firma.
2024-06-19 - 21:00:52 GMT
-  Reinaldo García González (reinaldo.garcia@siemens.com) ha visualizado el correo electrónico.
2024-06-19 - 22:17:22 GMT- Dirección IP: 104.47.2.254.
-  Reinaldo García González (reinaldo.garcia@siemens.com) ha firmado electrónicamente el documento.
Fecha de firma: 2024-06-19 - 22:18:07 GMT. Origen de hora: servidor.- Dirección IP: 98.98.26.163.
-  El documento se ha enviado por correo electrónico a sbhorquez@terranum.com para su firma.
2024-06-19 - 22:18:08 GMT
-  sbhorquez@terranum.com ha visualizado el correo electrónico.
2024-06-19 - 22:26:31 GMT- Dirección IP: 104.47.58.126.



El firmante sbohorquez@terranum.com firmó con el nombre de Sara Bohórquez

2024-06-19 - 22:27:24 GMT- Dirección IP: 201.245.250.158.



Sara Bohórquez (sbohorquez@terranum.com) ha firmado electrónicamente el documento.

Fecha de firma: 2024-06-19 - 22:27:26 GMT. Origen de hora: servidor.- Dirección IP: 201.245.250.158.



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

2024-06-19 - 22:27:28 GMT



pcalderon@terranum.com ha visualizado el correo electrónico.

2024-06-20 - 12:05:00 GMT- Dirección IP: 104.47.70.126.



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

2024-06-20 - 12:05:35 GMT- Dirección IP: 191.156.49.72.



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

Fecha de firma: 2024-06-20 - 12:05:37 GMT. Origen de hora: servidor.- Dirección IP: 191.156.49.72.



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

2024-06-20 - 12:05:39 GMT



agallego@terranum.com ha visualizado el correo electrónico.

2024-06-20 - 13:52:20 GMT- Dirección IP: 24.185.85.214.



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

2024-06-20 - 13:53:19 GMT- Dirección IP: 24.185.85.214.



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

Fecha de firma: 2024-06-20 - 13:53:21 GMT. Origen de hora: servidor.- Dirección IP: 24.185.85.214.



Documento completado.

2024-06-20 - 13:53:21 GMT



Adobe Acrobat Sign