

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 202100067

ARRENDADOR	FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A COMO ADMINISTRADORA DEL FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA
ARRENDATARIA	EMPRESA PARA LA SEGURIDAD URBANA – ESU
VIGENCIA	DESDE LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE INICIO, HASTA EL 31 DE ENERO DE 2024

Entre los suscritos a saber: de una parte

FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., sociedad fiduciaria que obra exclusivamente en calidad de administradora del **FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA**, representada en este acto por el señor SANTIAGO ANTONIO URIBE LÓPEZ, mayor de edad y vecino de la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.578.863, en su calidad de representante legal de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., todo lo cual se acredita mediante certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien manifiesta no encontrarse incurso dentro de las inhabilidades e incompatibilidades determinadas por el Decreto Ley 2463 del 8 de septiembre de 1981 y además que no existe conflicto de interés de acuerdo con lo establecido en la Ley 789 de 2002, sociedad que en adelante y para los efectos del presente documento se denominará el “**ARRENDADOR**”. Y, por otra, **EDWIN MUÑOZ ARISTIZÁBAL**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 71.791.687, actuando como Gerente, nombrado mediante Decreto Municipal N° 0938 del 06 de octubre de 2020, y posesionado mediante Acta N° 0108 del mismo mes y año, documentos que hacen parte del contrato como anexo No. 5 y que obra en nombre y representación de la **EMPRESA PARA LA SEGURIDAD URBANA – ESU**, con NIT. 890.984.761-8, quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO o LA ESU**. **ARRENDADOR** y **ARRENDATARIO** se denominarán conjuntamente “**PARTES**” y de manera individual la “**PARTE**”, han convenido celebrar el presente **CONTRATO** de arriendo de inmueble (en adelante, el “**CONTRATO**”), el cual se regirá por las cláusulas que se establecen a continuación y en lo no previsto por ellas, por las disposiciones del Código de Comercio y el Código Civil:

PRIMERA DEFINICIONES

Los términos con mayúscula inicial o con mayúscula sostenida incluidos en este **CONTRATO** tendrán el significado asignado en la presente cláusula y podrán ser usados en singular o plural:

- 1.1. **ARRENDADOR**: FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA
- 1.2. **ARRENDATARIO**: EMPRESA PARA LA SEGURIDAD URBANA – ESU
- 1.3. **CANON o CANON DE ARRENDAMIENTO**: Serán las sumas de dinero a las que está obligado a pagar de forma mensual la **ARRENDATARIA**, conforme lo señalado en la cláusula quinta.

- 1.4. **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO o CONTRATO:** Acuerdo privado de voluntades contenido en el presente documento.
- 1.5. **FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA:** Es el FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA o FIC, identificado con el NIT. 900.203.191-5, administrado por FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.
- 1.6. **INMUEBLE:** Es el bien objeto del presente Contrato, consistente en un área de 1.221 metros cuadrados en el piso 5 de la torre 3 del Edificio Centro Empresarial Ciudad del Río, ubicado de la Carrera 48 No 20-114 de la Ciudad de Medellín, cuya descripción se encuentra en el Anexo 1.
- 1.7. **PARTES o PARTE:** Referencia al FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, de una parte y ESU, por otra parte.
- 1.8. **TÉRMINO INICIAL:** Corresponde a la vigencia inicial del CONTRATO y se encuentra señalada en la cláusula cuarta.

SEGUNDA OBJETO

Mediante este contrato el ARRENDADOR concede a título de arrendamiento al ARRENDATARIO el uso y goce como cuerpo cierto del INMUEBLE, cuya descripción se encuentra contenida en el Anexo No. 1 a cambio del pago de los Cánones de Arrendamiento, durante el plazo que se indican más adelante.

PARÁGRAFO. El INMUEBLE objeto de arrendamiento en virtud del presente Contrato se entregará por parte del ARRENDADOR al ARRENDATARIO en obra blanca para la adecuación del mismo por parte del ARRENDATARIO, y con disponibilidad de servicios públicos, los cuales deberán ser pagados por ésta. Así mismo, el ARRENDATARIO declara conocer y aceptar el estado actual del INMUEBLE.

TERCERA DESTINACIÓN

EL ARRENDATARIO hará uso del INMUEBLE de conformidad con las leyes colombianas, y según su actividad principal y objeto social. El INMUEBLE será destinado como sede de administrativa de la ESU.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento en el que la actividad que desarrolla el ARRENDATARIO requiera de alguna habilitación o permiso especial por parte de autoridad competente, esta será la responsable de la obtención y costo de los mismos, exonerando de cualquier responsabilidad sobre ello al ARRENDADOR

PARÁGRAFO SEGUNDO: El ARRENDATARIO no destinará el INMUEBLE a fines ilícitos, y en consecuencia se obliga a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos, actividades de secuestro o depósito de dineros de procedencia ilícita, artículos de contrabando o para que en él se elabore, almacenen o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. El ARRENDATARIO se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el INMUEBLE arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del mismo, y en caso de que ocurriera dentro del INMUEBLE enfermedad infecto-contagiosa, serán del ARRENDATARIO los gastos de desinfección e implementación de protocolos de bioseguridad que ordenen las autoridades sanitarias.

CUARTA VIGENCIA Y PLAZO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La vigencia del contrato está comprendida entre la fecha de inicio del Término Inicial y la fecha de vencimiento del mismo o sus renovaciones. El plazo del Contrato es el período inicial convenido por las Partes, esto es, desde la suscripción del acta de inicio, hasta el 31 de enero de 2024. Sin posibilidad de terminar anticipadamente el Contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para los efectos de lo establecido en el artículo 518 del Código de Comercio y del desahucio establecido en el artículo 520 ídem, las PARTES de común acuerdo establecen las siguientes reglas:

- a) Las PARTES entenderán que, para los efectos del presente CONTRATO, el incumplimiento a que se refiere el numeral 1 del citado artículo 518, es el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente CONTRATO.
- b) Por otra parte, en el evento en que se presente o se configure alguna de las causales establecidas en los numerales 2 y 3 del artículo 518 citado, el ARRENDADOR deberá dar aviso por escrito de no renovación del CONTRATO al ARRENDATARIO, enviado a la dirección de notificación establecida en el presente CONTRATO, por correo certificado o con la constancia de recibo, con seis (6) meses de anticipación a la fecha de vencimiento del TÉRMINO INICIAL del CONTRATO.

QUINTA **CANON DE ARRENDAMIENTO Y REAJUSTES**

Como contraprestación al uso y goce del INMUEBLE que se entregará en arrendamiento al ARRENDATARIO, éste se obliga a pagar mensualmente al ARRENDADOR por concepto de Canon de Arrendamiento, a partir de la suscripción del acta de inicio del Contrato, la suma de **CINCUENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS TRECE MIL VEINTISIETE PESOS (\$53,713,027)**, más IVA o impuesto aplicable según el régimen que el ARRENDATARIO indique le sea aplicable por ley (el "CANON"), y más las cuotas de administración.

Para el cobro del CANON más el correspondiente IVA, el ARRENDADOR enviará al ARRENDATARIO la respectiva factura electrónica, con antelación a la fecha de vencimiento del pago del CANON, según el procedimiento que se indica en el Anexo 2. El pago del CANON se realizará mediante abono en la cuenta de ahorros que le indique el ARRENDADOR en el formato de creación de terceros, identificado con el NIT. 900.203.191-5. En el evento que el ARRENDADOR pretenda cambiar el número de la cuenta o entidad financiera, deberá informarlo a la ARRENDATARIO por escrito con quince (15) días de antelación, adjuntando certificación bancaria.

El ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR el CANON, mes anticipado, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes calendario, previa presentación de la respectiva factura por parte del ARRENDADOR. Los pagos se realizarán mediante transferencia electrónica a la cuenta bancaria suministrada por el ARRENDADOR.

El canon será reajustado cada doce (12) meses de la vigencia contractual en forma automática en un porcentaje igual al IPC + 1 (Índice de Precios al Consumidor) certificado por el DANE para los doce (12) meses inmediatamente anteriores a la fecha en la que debe operar el incremento. En ningún caso el canon será inferior al vigente al momento de aplicar el incremento.

Para el reajuste del CANON, se tomará la variación porcentual del IPC de los doce meses anteriores. Para estos efectos, se entiende por IPC el Índice de Precios al Consumidor certificado por el DANE (Departamento Administrativo Nacional de Estadística) o quien haga sus veces.

PARÁGRAFO PRIMERO: RETARDO EN EL PAGO. La mera tolerancia del ARRENDADOR en recibir el valor del CANON, con posterioridad al vencimiento del plazo

aquí establecido para el pago, no constituye novación de la obligación o cambio del mencionado plazo, ni condonación de la mora en dicho pago.

El CANON es indivisible, de tal manera que el ARRENDATARIO deberá pagar la totalidad del mismo sin importar cuantos días de la respectiva mensualidad ocupe el INMUEBLE, exceptuando aquellos casos en los cuales se presente perturbación en el uso y goce del INMUEBLE imputable al ARRENDADOR, caso en el cual únicamente se pagará por el periodo en el cual el ARRENDATARIO haya podido usar el INMUEBLE en condiciones de normalidad.

PARÁGRAFO SEGUNDO: IMPUTACIÓN DE PAGOS. El pago de cualquier cantidad de dinero que el ARRENDATARIO haga al ARRENDADOR en virtud del presente CONTRATO, tendrá el siguiente orden de imputación: (1º) A lo adeudado por concepto de gastos, impuestos, cuentas por cobrar a cargo del ARRENDATARIO y resultantes o derivados directamente de este CONTRATO, los cuales serán previamente informados y detallados por parte del ARRENDADOR, con por lo menos un mes de antelación; (2º) A los intereses de mora a cargo la ARRENDATARIA (3º) A los Cánones de Arrendamiento ya vencidos, en orden de antigüedad de los respectivos vencimientos.

PARÁGRAFO TERCERO. El Canon de Arrendamiento empezará a causarse, a partir del de la suscripción del acta de inicio. El tiempo y los costos requeridos para las adecuaciones del mismo para su operación y explotación económica, correrán por cuenta del ARRENDATARIO. El ARRENDATARIO pagará la administración del INMUEBLE, así como los servicios públicos y de alumbrado público, reparaciones locativas, o cualquier otro pago que se encuentre a cargo del ARRENDATARIO a partir de la entrega del INMUEBLE. El tiempo y los costos requeridos para las adecuaciones del mismo para su operación y explotación económica correrán por cuenta del ARRENDATARIO.

PARÁGRAFO CUARTO: Para respaldar el compromiso que se deriva del presente Contrato se cuenta con los certificados de disponibilidad presupuestal No. 2021000240, para la vigencia 2021, y la autorización de cupo de vigencias futuras ordinarias de funcionamiento aprobadas mediante Resolución 202150033724 – COMFIS 020 del 23 de marzo de 2021, para los años 2022 y 2023

SEXTA CESIÓN Y SUBARRIENDO

El ARRENDATARIO no podrá subarrendar ni dar en cesión a terceros, la totalidad de espacios y áreas del INMUEBLE sin previa autorización del ARRENDADOR. El ARRENDATARIO solo se entiende autorizado para subarrendar hasta la mitad del INMUEBLE y en todo caso debe informar previamente al ARRENDADOR. En todo caso, y aun existiendo autorización expresa del ARRENDADOR, con dicho subarriendo o cesión, en ningún caso se podrá modificar la destinación del mismo, tal como se establece en la cláusula denominada Destinación. Estos negocios jurídicos serán de exclusiva responsabilidad del ARRENDATARIO quien seguirá siendo responsable por la totalidad de obligaciones del presente CONTRATO, incluyendo los pagos por concepto de arrendamiento de que trata el presente CONTRATO. En caso de autorización expresa de subarrendamiento o cesión, los contratos de subarriendo y/o cesión deberán ceñirse a lo estipulado respecto a la duración del arrendamiento, las obligaciones de mantenimiento del INMUEBLE, sus causales de terminación y demás condiciones consagradas en el presente CONTRATO.

No obstante lo anterior, ninguna de las PARTES podrá ceder o subarrendar el presente CONTRATO en las siguientes circunstancias: a) a terceros que figuren en cualquier tipo de investigación o proceso relacionado con delitos fuentes de lavado de activos y financiación

del terrorismo (LAFT) o con la administración de recursos relacionados con dichas actividades o cuyos socios o accionistas con participación directa o indirecta en el capital social, o los administradores de la misma, subcontratistas, etc., figuren en cualquier tipo de investigación o proceso relacionado con delitos fuentes de lavado de activos y financiación del terrorismo (LAFT) o con la administración de recursos relacionados con dichas actividades; b) Cuando el tercero, o cualquiera de sus socios o accionistas con participación directa o indirecta en el capital social; o los administradores de la misma se encuentren incluidos en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera; c) Cuando el tercero o cualquiera de los socios o accionistas con participación directa o indirecta en el capital social; o los administradores de la misma, figuren en requerimientos de entidades de control, noticias, tanto a nivel nacional como internacional, por la presunta comisión de delitos fuentes de lavado de activos y financiación del terrorismo (LAFT); d) Cuando sobre el tercero, sus administradores, accionistas, se hubiera interpuesto una denuncia o se encuentre incurso en proceso por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo, administración de recursos relacionados con dichas actividades o en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos. Se entenderá por tercero, incluso las Compañías que sean controladas por la matriz la ARRENDATARIA.

El ARRENDADOR podrá ceder total o parcialmente su calidad de ARRENDADOR, así como los derechos que emanan de la misma, libremente y en cualquier momento, sin requerir autorización alguna de parte del ARRENDATARIO. En este caso, el ARRENDADOR notificará al ARRENDATARIO su intención de ceder total o parcialmente su calidad de arrendador. El ARRENDATARIO podrá objetar la cesión únicamente en caso de que esta nueva persona presente sanciones penales o se encuentre en listados nacionales o internacionales de personas sospechosas de actividades ilícitas (lista OFAC) en un plazo no mayor a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la notificación presentada por el ARRENDADOR. De lo contrario, la cesión se entenderá aprobada y producirá efectos respecto del ARRENDATARIO a partir de la fecha de recibo de la comunicación. El cesionario de la posición contractual del ARRENDADOR se deberá obligar en los mismos términos y condiciones pactados en el presente CONTRATO. La cesión aquí indicada solo la podrá realizar el ARRENDADOR una vez se haya realizado la entrega del INMUEBLE.

SÉPTIMA **ABANDONO**

En el evento en que el ARRENDATARIO por cualquier razón decida desocupar todo o una parte del INMUEBLE; generando una situación de abandono; El abandono del INMUEBLE, de acuerdo con lo establecido en la presente cláusula, no libera al ARRENDATARIO del cumplimiento de sus obligaciones bajo el presente contrato ni del pago de los cánones de arrendamiento aquí establecidos. Así mismo, el ARRENDATARIO no podrá mantener la situación de abandono del INMUEBLE, de acuerdo con lo aquí previsto, durante un término mayor a treinta (30) días, a no ser que cuente con autorización previa por parte del ARRENDADOR para tal efecto.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de que el INMUEBLE, habiendo sido abandonado, se encuentre amoblado, el ARRENDADOR, para asegurar el pago de la renta y de las indemnizaciones a que tenga derecho podrá retener todos los objetos con los que el ARRENDATARIO haya amoblado, guarnecido o provisto el Inmueble y que le pertenecieren. Cuando dichos objetos se encuentren dentro del Inmueble se entenderá que

le pertenecen al ARRENDATARIO, a menos que exista prueba previa en contrario. En caso de que el ARRENDADOR decida no retener los objetos indicados, procederá depositarlos a nombre del ARRENDATARIO y por cuenta de este último.

Ni la recuperación de la tenencia del Inmueble abandonado, ni la retención o depósito de los objetos con los cuales EL ARRENDATARIO lo haya amoblado, guarnecido o provisto generará para el ARRENDADOR responsabilidad alguna en relación con EL ARRENDATARIO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Al suscribirse este Contrato el ARRENDATARIO, faculta expresamente al ARRENDADOR para ingresar al INMUEBLE y recuperar su tenencia con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble, siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado y que la exposición al riesgo amenace la integridad física del bien o de sus vecinos

OCTAVA **ENTREGA DEL INMUEBLE AL ARRENDATARIO**

El ARRENDATARIO recibirá el INMUEBLE en la fecha señalada en el Anexo 1. El ARRENDATARIO será responsable de adelantar todas las adecuaciones, mejoras e instalación de equipos que requiera, en cumplimiento de lo dispuesto en el manual de adecuaciones y del reglamento de propiedad horizontal del centro empresarial del que es parte el INMUEBLE. En todo caso, se hará inventario de entrega del INMUEBLE al ARRENDATARIO.

El tiempo y los costos requeridos para las adecuaciones del INMUEBLE para su operación y explotación económica correrán por cuenta del ARRENDATARIO.

NOVENA **OBLIGACIONES ESPECIALES DEL ARRENDADOR**

- 9.1. Entregar el INMUEBLE en la fecha indicada en el presente CONTRATO.
- 9.2. Permitir al ARRENDATARIO el uso y el goce del INMUEBLE objeto del presente CONTRATO y librar al ARRENDATARIO de toda perturbación en dicho uso y goce siempre que las mismas fueren imputables al ARRENDADOR.
- 9.3. Facturar oportunamente al ARRENDATARIO el valor total del CANON.
- 9.4. Colaborar con la entrega de información que sea requerida por el ARRENDATARIO exclusivamente para la obtención de cualquier licencia o autorización que se requiera para la realización de adecuaciones o mejoras por parte del ARRENDATARIO, así como para la obtención de cualquier permiso ambiental o de otra naturaleza, siempre y cuando las referidas adecuaciones o mejoras hubieran sido autorizadas por el ARRENDADOR.
- 9.5. Realizar las reparaciones necesarias al INMUEBLE.
- 9.6. Recibir el INMUEBLE en la fecha correspondiente según las causales de terminación establecidas en el CONTRATO.

DÉCIMA **OBLIGACIONES ESPECIALES DEL ARRENDATARIO**

- 10.1. Recibir el INMUEBLE en la fecha señalada en el presente CONTRATO.
- 10.2. Pagar el CANON y las cuotas de administración según lo estipulado en el presente CONTRATO.

- 10.3. Realizar los pagos de los servicios públicos de acueducto y de alcantarillado, servicio de vigilancia interna, de aseo, de teléfono, y de energía eléctrica y demás servicios públicos que sean instalados en el INMUEBLE.
- 10.4. Mantener el INMUEBLE en el estado que le fue entregado, salvo el deterioro natural.
- 10.5. Utilizar el INMUEBLE destinándolo exclusivamente conforme con lo autorizado y descrito en el presente CONTRATO.
- 10.6. Efectuar por su cuenta las reparaciones locativas. Si la reparación locativa no requiere licencia de construcción no deberá contar con previa autorización del ARRENDADOR. No obstante lo anterior, se deberá notificar previamente al ARRENDADOR las reparaciones a realizar.
- 10.7. Restituir el INMUEBLE al ARRENDADOR cuando termine el CONTRATO por cualquier causa. La restitución deberá hacerse en buen estado, pero se tendrá en consideración el deterioro natural del INMUEBLE.
- 10.8. Operar bajo su responsabilidad los equipos y demás elementos del INMUEBLE.
- 10.9. Permitir, previa notificación con tres (3) días hábiles de antelación, al ARRENDADOR o a las personas que ésta autorice, el ingreso y visita al INMUEBLE, para verificar su estado de conservación u otras circunstancias que tengan interés para ellos, sin interrumpir la operación normal del INMUEBLE.
- 10.10. En caso de mora en el pago de cualquier suma de dinero a que estuviere obligado, el ARRENDATARIO se obliga a favor del ARRENDADOR, a reconocer y pagar intereses moratorios liquidados a la máxima tasa legal permitida por la ley para los negocios mercantiles; estos intereses se causarán desde la fecha en que tales sumas se hicieren exigibles y hasta la fecha de su pago efectivo.
- 10.11. Los costos por prestación y reconexión de los servicios públicos o servicios adicionales estarán a cargo exclusivamente del ARRENDATARIO y no serán reembolsables a la terminación del presente CONTRATO, ni bajo ninguna otra circunstancia.
- 10.12. Cumplir con las reglas establecidas en este CONTRATO respecto de las reparaciones y mejoras.
- 10.13. Custodiar y asumir con sus propios recursos los gastos de vigilancia del INMUEBLE, así como cualquier otro necesario para evitar turbaciones en la tenencia del mismo.
- 10.14. Dar cabal cumplimiento al Reglamento de Propiedad Horizontal al que esté sometido el INMUEBLE, si hubiere lugar a ello.
- 10.15. Remitir al ARRENDADOR dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a su recibo los formularios de declaración de impuestos relacionados con el INMUEBLE, así como los recibos de pago de los mismos y cualquier comunicación que sea destinada al ARRENDADOR y que sean recibidos por el ARRENDATARIO o sus dependientes en el INMUEBLE.
- 10.16. Suministrar al ARRENDADOR los estados financieros auditados al 31 de diciembre de cada año, dentro de los 30 días siguientes a su aprobación, y cualquier otra información financiera, comercial o legal que sea requerida por el ARRENDADOR, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su solicitud. La omisión de esta obligación dará lugar a la terminación del CONTRATO por incumplimiento.
- 10.17. Proteger de daños todos los equipos del INMUEBLE, tales como aires acondicionados, ascensores, escaleras eléctricas, tuberías de agua, gas, drenaje, sanitarios, sifones, equipos eléctricos, y demás accesorios incluidos en el

- INMUEBLE y que hagan parte de la copropiedad, así como mantenerlos libres de cualquier tipo de obstrucciones que puedan afectar su libre funcionamiento.
- 10.18. Gestionar las habilitaciones y permisos que correspondan para operar en el INMUEBLE, siendo de su exclusiva responsabilidad las mismas.
- 10.19. Dar estricto cumplimiento a las normas urbanísticas, sanitarias y ambientales o de cualquier otro tipo, de carácter distrital, municipal, departamental o nacional, que rijan el uso y goce del INMUEBLE, y responder por las sanciones o requerimientos que sean notificadas o efectuadas con relación a los mismos en su calidad de ARRENDATARIO y por lo tanto tenedor y custodio de la guardia material del INMUEBLE siempre que el incumplimiento objeto de la sanción sea directamente imputable al ARRENDATARIO o a sus empleados, contratistas, proveedores, invitados, y/o clientes o cualquier otra persona que estuviere en el INMUEBLE.
- 10.20. Ser responsable por todos los daños y de toda clase de perjuicios que se causen a terceros o al ARRENDADOR por o con ocasión del uso que como ARRENDATARIO y por lo tanto tenedor y custodio material del INMUEBLE entregados en arrendamiento se generen o por la realización de cualquier obra, mejora o reparaciones realizados en el INMUEBLE o para el INMUEBLE, causados directamente por el ARRENDATARIO o por sus empleados, contratistas, invitados y/o clientes o cualquier otra persona que estuviere en el INMUEBLE. Por lo tanto, para todos los efectos relacionados con la responsabilidad civil (extracontractual o contractual) que frente a terceros o frente al ARRENDADOR pueda originarse por actos, hechos, omisiones, o situaciones de cualquier índole atribuibles directamente al ARRENDATARIO o a sus empleados, contratistas, invitados y/o clientes o cualquier otra persona que estuviere en el INMUEBLE, se entenderá que la guarda material y jurídica de ellos está radicada exclusivamente en el ARRENDATARIO.
- 10.21. El ARRENDATARIO con cargo a sus propios recursos, pagará todos los costos y gastos de la defensa judicial, extrajudicial, civil, penal así como las sanciones y condena, de llegarse a presentar, frente a todas aquellas acciones judiciales en que el ARRENDADOR sea demandado por actos, hechos, omisiones o situaciones de cualquier índole atribuibles directamente al ARRENDATARIO o a sus empleados, contratistas, invitados y/o clientes o cualquier otra persona que estuviere en el INMUEBLE. De igual forma, el ARRENDATARIO deberá pagar todos los costos y gastos de la defensa del ARRENDADOR con cargo a sus propios recursos, en aquellos casos en que el ARRENDADOR sea demandado como consecuencia del cumplimiento de requerimientos, reglamentaciones, regulación o normatividad relacionada con la destinación, uso o goce del INMUEBLE como consecuencia de actos, hechos, omisiones o situaciones de cualquier índole atribuibles directamente al ARRENDATARIO a sus empleados, contratistas, invitados y/o clientes o cualquier otra persona que estuviere en el INMUEBLE, que provengan de demandas, acciones populares, acciones de grupo, tutelas, etc. El ARRENDATARIO será responsable y asumirá los costos y erogaciones correspondientes, en relación con los eventos aquí descritos, así como las condenas que se llegaren a proferir en contra del ARRENDADOR o terceros.
- 10.22. El ARRENDATARIO se obliga a responder al ARRENDADOR por los daños y perjuicios que se causen a terceros o al ARRENDADOR por el incumplimiento de normas y disposiciones ambientales con ocasión del uso del INMUEBLE que como ARRENDATARIO y custodio material tiene de los mismos o por realización de obras que se lleguen a realizar por el ARRENDATARIO sobre el INMUEBLE, de

conformidad con lo previsto en el presente CONTRATO; lo anterior siempre que acciones u omisiones que generaron el incumplimiento y los daños y perjuicios sean atribuibles directamente al ARRENDATARIO a sus empleados, contratistas, invitados y/o clientes o cualquier otra persona que estuviere en el INMUEBLE.

- 10.23. El ARRENDATARIO será responsable frente al ARRENDADOR, las autoridades competentes, la comunidad y terceros en general por el depósito, vertimiento, encerramiento, desecho, mantenimiento, tratamiento, producción, manipulación, procesamiento, fabricación, recolección, clasificación, o presencia en el INMUEBLE, de cualquier químico, material o sustancia cuya emisión o exposición esté prohibida, limitada o regulada bajo cualquier ley relacionada con asuntos ambientales, por causa de su naturaleza peligrosa.
- 10.24. Dar cumplimiento al manual de adecuaciones del edificio.
- 10.25. En general, cumplir todas las obligaciones que conduzcan a la ejecución del arrendamiento o que se desprendan de la naturaleza del mismo y acatar las normas y disposiciones de las leyes y reglamentos vigentes.

DÉCIMA PRIMERA REPARACIONES, REPOSICIONES Y MEJORAS

El manejo de las reparaciones, reposiciones y mejoras que sean realizadas en el INMUEBLE, se regulará de la siguiente manera:

Las reparaciones necesarias corresponden al ARRENDADOR, las locativas estarán a cargo del ARRENDATARIO (salvo si estas se derivan de una fuerza mayor, caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada), para lo cual deberá avisar previamente al ARRENDADOR mediante comunicación escrita, las reparaciones que se efectuarán sobre el INMUEBLE. El ARRENDATARIO atenderá las recomendaciones que el ARRENDADOR le haga con respecto al estado y conservación del INMUEBLE. Las reparaciones locativas que requieran licencia de construcción deberán ser previamente aprobadas por el ARRENDADOR. Los mantenimientos, y reparaciones de los equipos que hacen parte del INMUEBLE estarán a cargo del ARRENDATARIO.

Mejoras: Para los efectos del presente CONTRATO se entiende por mejoras aquellas obras que aumentan el valor comercial del INMUEBLE. El ARRENDATARIO podrá hacer en el INMUEBLE arrendado, a su costa y riesgo, las mejoras que requiera para su adecuación, acondicionándolo a sus necesidades.

El ARRENDADOR no está obligado a reembolsar el costo de tales mejoras, pero el ARRENDATARIO deberá separar y llevarse los acabados decorativos, instalaciones y materiales que puedan retirarse sin causar detrimento al INMUEBLE, tales como por ejemplo, ductos o equipos de aire acondicionado o calderas que sean instalados en forma adicional a los que forman parte del INMUEBLE. El ARRENDATARIO estará obligado a restituir el INMUEBLE con los equipos o elementos que hubieren sido instalados por el ARRENDADOR o hubiere pagado esté, en óptimas condiciones de funcionamiento. En todo caso, a la restitución del INMUEBLE, el ARRENDADOR se hará dueño de las construcciones que hubiese ejecutado en el INMUEBLE, solo de aquellas mejoras que no puedan ser retiradas sin causar deterioros al mismo, sin que se genere indemnización alguna a favor del ARRENDATARIO y quedando a paz y salvo por su valor. No podrá el ARRENDATARIO alegar derecho de retención por concepto de mejoras ni reclamar del ARRENDADOR reconocimiento alguno por este concepto, a lo cual renuncia desde ahora. En cualquier evento, el ARRENDADOR podrá solicitar al ARRENDATARIO remover a costa de este último, aquellas mejoras que a juicio del ARRENDADOR deban ser retiradas por el ARRENDATARIO.

PARÁGRAFO. El ARRENDATARIO tramitará y obtendrá todos los permisos, licencias y/o autorizaciones requeridas o exigidas por las autoridades locales o de cualquier orden, para la cabal realización de las mejoras que lo requieran y el costo de dichos trámites y licencias estará a cargo del ARRENDATARIO.

Mantenimiento y Reposiciones: Los mantenimientos de los equipos que hacen parte del INMUEBLE estarán a cargo del ARRENDATARIO. Durante la vigencia del presente CONTRATO, en caso de que el ARRENDATARIO necesite instalar antenas o equipos de refrigeración deberá solicitar previamente autorización del ARRENDADOR.

DÉCIMA SEGUNDA **SERVICIOS PÚBLICOS, CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN E IMPUESTOS RELACIONADOS CON LOS INMUEBLES.**

Estarán a cargo del ARRENDATARIO, el pago de los servicios públicos que genere el INMUEBLE y las cuotas de administración las que le pagará al ARRENDADOR junto con el Canon de Arrendamiento.

El ARRENDATARIO se obliga a pagar los consumos de cualquier naturaleza y multas por retardos en el pago o violación a los reglamentos de prestación de servicios en que incurra, todo de conformidad con las facturaciones que para el efecto hagan las correspondientes empresas prestadoras de dichos servicios. El ARRENDADOR podrá exigirle copia de los recibos de pago de los servicios públicos causados y con fecha de vencimiento previa a la solicitud, debidamente cancelados. El ARRENDATARIO es responsable por los perjuicios que se causen con ocasión del retardo en el pago de los servicios públicos y si estos fueren cortados o suspendidos queda obligado a pagar todos los valores por el restablecimiento o reconexión de los mismos.

Por su parte, el ARRENDADOR será responsable de los impuestos, tasas y contribuciones que recaigan sobre los INMUEBLES, tales como impuesto predial y contribución por valorización.

DÉCIMA TERCERA **RESPONSABILIDAD Y SEGUROS**

Será responsabilidad exclusiva del ARRENDATARIO el riesgo de los contenidos, bienes muebles; inmuebles por destinación y equipos, etc., de su propiedad instalados o ubicados dentro del INMUEBLE para el desarrollo y ejecución de los servicios que presta el ARRENDATARIO en el INMUEBLE, así como la responsabilidad civil frente a terceros que puedan sufrir daños en el INMUEBLE, por lo cual, el único responsable de asegurar dichos bienes y riesgos será el ARRENDATARIO.

Por su parte, el ARRENDADOR estará obligado a tener asegurado el INMUEBLE contra los riesgos de incendio y terremoto.

DÉCIMA CUARTA **PROHIBICIÓN DE PAGO DE PRIMAS**

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 522 del Código de Comercio, las PARTES renuncian a exigir suma alguna por concepto de prima comercial o "Good Will" a la terminación del presente CONTRATO como requisito para entregar o restituir el INMUEBLE, ya que queda expresamente prohibido que puedan pedir indemnización o prima alguna por este concepto.

DÉCIMA QUINTA

CLÁUSULA PENAL SANCIONATORIA

Conviene las PARTES expresamente que el incumplimiento de cualquiera de las PARTES de una parte o de la totalidad de las obligaciones derivadas del presente CONTRATO, que no hubiera sido subsanado en un término de diez (10) días hábiles, dará derecho a aquella PARTE que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, a exigir a la PARTE incumplida a título de pena el pago de una suma equivalente a tres (3) veces el CANON vigente. La suma antes referida se causará a título de pena y por el solo incumplimiento y, en consecuencia, por el pago de la pena no se extingue la obligación principal del pago de los CÁNONES de arrendamiento faltantes hasta la terminación del CONTRATO, o de las prórrogas y/o renovaciones en curso, según sea el caso.

En caso de mora en el pago de cualquier suma de dinero a que estuviere obligado el ARRENDATARIO, incluido el CANON, éste se obliga a favor del ARRENDADOR, a reconocer y pagar intereses moratorios liquidados a la máxima tasa legal permitida por la ley para los negocios mercantiles; estos intereses se causarán desde la fecha en que tales sumas se hicieren exigibles y hasta la fecha de su pago efectivo. La mera tolerancia del ARRENDADOR en recibir el valor del CANON, con posterioridad al vencimiento del plazo aquí establecido para el pago, no constituye novación de la obligación o cambio del mencionado plazo, ni condonación de la mora en dicho pago. Si como consecuencia de la mora en el pago del canon, el ARRENDADOR declara el incumplimiento del CONTRATO y en consecuencia la terminación del mismo se aplicará lo establecido en la presente Cláusula Penal Sancionatoria.

En caso de incumplimiento contractual la suma ahora pactada como cláusula penal deberá ser pagada por la PARTE Incumplida dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en la cual la PARTE cumplida declare el incumplimiento y de ser el caso podrá cobrarse ejecutivamente con base en el presente CONTRATO, al cual las PARTES le reconocen pleno mérito ejecutivo, con la sola afirmación de la PARTE cumplida respecto del incumplimiento de la PARTE incumplida, sin que deba mediar requerimiento judicial o extrajudicial alguno.

Teniendo en cuenta que el carácter de la presente cláusula penal es sancionatorio, la PARTE que hubiere cumplido o que se hubiere allanado a cumplir podrá demandar el cumplimiento del CONTRATO, o la terminación del mismo, y, además, en ambos casos el contratante cumplido tendrá derecho a exigir el pago de la pena establecida en esta cláusula y la indemnización de perjuicios correspondiente.

DÉCIMA SEXTA

GASTOS E IMPUESTOS DERIVADOS DE LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO

Los gastos e impuestos que se ocasionen en virtud de la celebración de este Contrato correrán por cuenta de la parte que según la ley deba asumirlos.

DÉCIMA SÉPTIMA

CAUSALES DE TERMINACIÓN

Las PARTES han acordado que el presente CONTRATO se podrá dar por terminado por las siguientes causales:

- 17.1. Por mutuo acuerdo de las PARTES que conste por escrito antes del vencimiento del CONTRATO.
- 17.2. Por vencimiento del TERMINO INICIAL.

- 17.3. Por incumplimiento del CONTRATO por alguna de las PARTES siempre y cuando dicho incumplimiento no hubiese sido subsanado dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación del incumplimiento. No obstante, lo anterior, tratándose del pago de los cánones de arrendamiento, el incumplimiento se entenderá al día siguiente del no pago.
- 17.4. Por aplicación de lo establecido en el artículo 520 del Código de Comercio
- 17.5. El ARRENDADOR podrá, a potestad de este, terminar el CONTRATO por abandono del INMUEBLE por parte del ARRENDATARIO por un término superior a treinta (30) días.
- 17.6. Por cualquiera de la PARTES en caso que el ARRENDADOR, o el ARRENDATARIO, sus accionistas o administradores, sean incluidos en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, o figuren en cualquier tipo de investigación o proceso relacionado con delitos fuentes de lavado de activos y financiación del terrorismo (LAFT) o con la administración de recursos relacionados con dichas actividades y demás señaladas en la cláusula denominada Origen de Ingresos y de conformidad con lo establecido en la Cláusula SARLAFT.
- 17.7. Por el cambio por parte del ARRENDATARIO de la destinación permitida para el INMUEBLE, o el destino del mismo para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que presenten peligro para el INMUEBLE o la salubridad de sus habitantes y vecinos.
- 17.8. Los demás previstos en el presente CONTRATO y en la ley como causales de terminación.

PARÁGRAFO PRIMERO: A la terminación del CONTRATO, el ARRENDATARIO restituirá el INMUEBLE al ARRENDADOR en la fecha efectiva de terminación.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El ARRENDATARIO y el ARRENDADOR se obligan al cumplimiento de las obligaciones en los términos y plazos pactados en este CONTRATO, sin necesidad de requerimiento de ninguna naturaleza ni de constitución en mora para el pago de los CÁNONES de Arrendamiento, o de cualquier otro pago y/u obligación que en virtud de la ley o del presente CONTRATO deba hacer.

DÉCIMA OCTAVA **RESTITUCIÓN**

Terminado, resuelto o resciliado el CONTRATO por cualquier motivo, el ARRENDATARIO estará obligado a restituir el INMUEBLE en perfectas condiciones de funcionamiento, salvo el uso y deterioro normal. El ARRENDADOR se hará dueño de las construcciones que hubiese ejecutado en el INMUEBLE, solo de aquellas mejoras que no puedan ser retiradas sin causar deterioros a los mismos, sin que se genere indemnización alguna a favor del ARRENDATARIO y quedando a paz y salvo por su valor. No podrá el ARRENDATARIO alegar derecho de retención por concepto de mejoras ni reclamar del ARRENDADOR reconocimiento alguno por este concepto, a lo cual renuncia desde ahora.

La restitución se hará en el sitio indicado por EL ARRENDADOR, y todos los gastos asociados a esta restitución deberán ser asumidos por el ARRENDATARIO.

PARÁGRAFO PRIMERO: Por cada día de retardo en el cumplimiento por parte del ARRENDATARIO de la obligación de restituir oportunamente el INMUEBLE, por el simple retardo en la ejecución del hecho debido, éste pagará una pena equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del canon mensual que se encontraba vigente al momento de la restitución, dividido por el número de días de la periodicidad de pago definida en el presente

contrato y adicionalmente continuará realizando el pago proporcional del canon establecido hasta el día en que efectivamente se realice la restitución.

DÉCIMA NOVENA **INDEMNIDAD**

Las Partes se mantendrán indemnes entre sí y frente a terceros, por todos los daños y perjuicios causados por cada una de las Partes, sus empleados, directivos, contratistas, subarrendatarios (si aplica), accionistas, administradores.

Para los efectos del presente contrato, se entenderá que todo daño o perjuicio causado a un tercero, reclamado a una Parte e imputable a la otra, sus empleados, contratistas o subcontratistas, subarrendatarios, accionistas, es un daño o perjuicio causado por dicha parte.

EL ARRENDATARIO será responsable hasta de la culpa leve, por las omisiones, errores, o perjuicios que se ocasionen a EL ARRENDADOR o a terceros, derivados de la actuación u omisión del ARRENDATARIO, sus empleados, contratistas, subcontratistas, subarrendadores, accionistas, administradores. Igualmente deberá responder por las obligaciones que le asisten en virtud del presente contrato o de aquellas que por su naturaleza deba asumir.

EL ARRENDATARIO pagará a EL ARRENDADOR las sumas que éste se vea obligado a pagar en el marco de reclamaciones por responsabilidad o multas ocasionadas por culpa del ARRENDATARIO, sus empleados, contratistas, subcontratistas, subarrendadores, administradores o accionistas, así como por los gastos o sumas en que EL ARRENDADOR incurra en virtud de dichas reclamaciones, sin necesidad de instaurar acción en su contra, y a más tardar al día hábil siguiente a la solicitud presentada por EL ARRENDADOR.

Todo lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad por parte de EL ARRENDADOR de solicitar la terminación inmediata el presente contrato.

VIGÉSIMA **ORIGEN DE INGRESOS**

EL ARRENDADOR declara que los recursos utilizados en la adquisición del INMUEBLE, como sus ingresos provienen de actividades lícitas, que no se encuentra con registros negativos en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, ni incurren en una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento). EL ARRENDATARIO declara que tanto los recursos utilizados en la ejecución de las obligaciones contraídas y a favor del ARRENDADOR, como sus ingresos, productos y servicios provienen de actividades lícitas, que los recursos obtenidos con el presente CONTRATO no serán utilizados para la financiación del terrorismo; que ni el ARRENDATARIO, ni accionistas o socios, ni los administradores del mismo, ni los subcontratistas, o subarrendatarios, cuando a ello hubiere lugar, se encuentran en listas OFAC u ONU, ni en registros negativos en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, ni incurren en una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que en consecuencia se obligan a responder frente al ARRENDADOR, por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación.

Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación del CONTRATO: a) Cuando el ARRENDATARIO o cualquiera de los socios o accionistas con participación directa o indirecta en el capital social, o los administradores de la misma, subarrendatarios, figuren en cualquier tipo de investigación o proceso relacionado con delitos fuentes de lavado de

activos y financiación del terrorismo (LAFT) o con la administración de recursos relacionados con dichas actividades; b) Cuando el ARRENDATARIO, o cualquiera de sus socios o accionistas con participación directa o indirecta en el capital social; o los administradores de la misma, se encuentren incluidos en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera; c) Cuando el ARRENDATARIO o cualquiera de los socios o accionistas con participación directa o indirecta en el capital social; o los administradores de la misma, figuren en requerimientos de entidades de control, noticias, tanto a nivel nacional como internacional, por la presunta comisión de delitos fuentes de lavado de activos y financiación del terrorismo (LAFT); d) Cuando sobre el ARRENDATARIO se hubiera interpuesto una denuncia o se encuentre incurso en proceso por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo, administración de recursos relacionados con dichas actividades o en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos.

El ARRENDATARIO responderá ante el ARRENDADOR o cualquier tercero afectado por los perjuicios causados. El ARRENDADOR declara que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para todos los efectos el "lavado de dinero" es el conjunto de procedimientos usados para cambiar la identidad del dinero obtenido ilegalmente, a fin de que aparente haber sido obtenido de fuentes legítimas. Estos procedimientos incluyen disimular la procedencia y propiedad verdadera de los fondos. La financiación del terrorismo es la destinación de recursos obtenidos en actividades lícitas o ilícitas, para apoyar actividades terroristas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El ARRENDATARIO autoriza al ARRENDADOR a consultar, incorporar, reportar y procesar ante la Central de Información de Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento crediticio.

VIGÉSIMA PRIMERA **DISPOSICIONES VARIAS**

Ninguna modificación del CONTRATO sea total o parcial, será considerada válida por las PARTES, excepto que la misma conste por escrito debidamente suscrito por las PARTES. Cualquier modificación deberá ser aprobada expresamente y por escrito por un representante designado por las PARTES.

Cada una de las PARTES asumirá los gastos y costos en que respectivamente hubiere incurrido para la celebración del presente CONTRATO.

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

VIGÉSIMA SEGUNDA **RENUNCIA A REQUERIMIENTOS**

El ARRENDATARIO y el ARRENDADOR se obligan al cumplimiento de las obligaciones en los términos y plazos pactados en este Contrato, sin necesidad de requerimiento de ninguna naturaleza ni de constitución en mora para el pago de los CÁNONES DE

ARRENDAMIENTO, o de cualquier otro pago y/o obligación que en virtud de la ley o del presente Contrato deba hacer.

VIGÉSIMA TERCERA **SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**

En caso de presentarse cualquier disputa, conflicto o diferencia entre las PARTES respecto del presente CONTRATO, las PARTES en primera instancia, y durante treinta (30) días calendario, deberán tratar de solucionar sus controversias de manera directa o con la intervención de un amigable componedor.

En caso de que no obstante el agotamiento del anterior mecanismo las PARTES no lleguen a un acuerdo, cualquier disputa, conflicto o diferencia entre las PARTES respecto del presente CONTRATO, será sometida al análisis y decisión de la justicia ordinaria en Colombia.

VIGÉSIMA CUARTA **MÉRITO EJECUTIVO**

El presente CONTRATO prestará mérito ejecutivo para la exigencia judicial o extrajudicial del cumplimiento de todas, alguna o algunas de las obligaciones de dar, hacer o no hacer que del mismo se derivan, toda vez que surgen obligaciones claras, expresas y exigibles para las PARTES.

El ARRENDATARIO suscribirá como otorgante y a la orden del ARRENDADOR un pagaré con espacios en blanco con carta de instrucciones, para garantizar el pago del CANON y demás sumas de dinero que pudiera llegar a adeudar en virtud del presente CONTRATO, el que se encuentra contenido en el Anexo No.3.

VIGÉSIMA QUINTA **DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES**

Para todos los efectos de este CONTRATO para que cualquier aviso o notificación entre las PARTES tenga validez se enviará a las direcciones que se indiquen a continuación. Cualquier cambio en la información suministrada deberá notificarse por escrito, con una antelación no inferior a diez (10) días hábiles a la fecha del cambio de dirección:

ARRENDADOR:

Atención: Santiago Uribe López
Dirección: Carrera 48 No. 26-85 Piso 6D, Medellín, Antioquia
Teléfono: (57 4) 404-0000
Correo Electrónico: sauribe@bancolombia.com.co

ARRENDATARIO:

Atención: Edwin Muñoz Aristizabal
Dirección: Calle 16 No 41-210 Ofc 106
Teléfono: 444 34 48
Correo Electrónico: emunoz@esu.com.co

VIGÉSIMA SEXTA **DERECHO DE RETENCIÓN**

En caso de abandono del INMUEBLE por parte del ARRENDATARIO, el ARRENDADOR podrá retener los muebles y equipos propiedad del ARRENDATARIO que se encuentren en el INMUEBLE, y proceder a la venta de tales muebles y equipos para proceder al pago de las sumas que fueren adeudadas al ARRENDADOR.

VIGÉSIMA SÉPTIMA
ANEXOS

- Anexo No. 1: Descripción del INMUEBLE
- Anexo No. 2: Procedimiento factura electrónica
- Anexo No. 3: Pagaré en blanco con carta de instrucciones.
- Anexo No. 4: Certificado de disponibilidad presupuestal del ARRENDATARIO para el año 2021 y certificado de compromiso de vigencias futuras para los años 2022 y 2023.
- Anexo No. 5: Decreto Municipal N° 0938 del 06 de octubre de 2020, y posesionado mediante Acta N° 0108 del mismo mes y año.
- Anexo No. 6: Acta de inicio del Contrato.

Para constancia de lo anterior, las PARTES suscriben el presente CONTRATO en dos (2) ejemplares originales de un mismo tenor, el día veintiséis (26) de marzo de 2021.

EI ARRENDADOR

LA ARRENDATARIA



SANTIAGO URIBE LÓPEZ
C.C. 71.578.863
Representante Legal
Fiduciaria Bancolombia S.A. SF.
Actuando como Sociedad Administradora
Del Fondo de Capital Privado Fondo
Inmobiliario Colombia

EDWIN MUÑOZ ARISTIZÁBAL
C.C. 71.791.687 ENRM
Gerente
Empresa Para La Seguridad Urbana

ANEXO No. 1

INFORMACIÓN ESPECÍFICA DEL CONTRATO

No.	Dirección	Áreas	Canon mensual
	Edificio Centro Empresarial Ciudad del Rio, Torre 3 Piso 5, ubicado de la Carrera 48 No 20-114	Área oficina 871 m2 Terraza: 350 m2 Área total: 1221 m2	Valor Canon: \$ 53.713.027 + Iva + administración Suma que será incrementada anualmente en un porcentaje igual al IPC+1. El valor de la administración será actualizado para el 2021 en la suma establecida por la administración del Edificio Centro Empresarial.
La oficina incluye 17 parqueaderos, pisos en alfombra, baterías de baños, red eléctrica, voz y datos. Como parte de las zonas y servicios comunes del Edificio Centro Empresarial se cuenta con vigilancia 24 horas, parqueaderos de visitantes, recepción sistematizada, ascensores de última tecnología, terraza común en el piso 12.			

Fecha de entrega del INMUEBLE al ARRENDATARIO: 26 de marzo 2021.

Fecha de inicio del Plazo del Contrato o Término Inicial: desde la suscripción del acta de inicio.

Plazo del Contrato: El plazo del contrato es el período inicial convenido por las partes, esto es, desde la firma del acta de inicio y hasta el 31 de enero de 2024.

ANEXO NO. 2

PROCEDIMIENTO DE EMISIÓN DE FACTURAS POR PARTE DEL ARRENDADOR

En el evento en el cual se presente alguna modificación al procedimiento descrito, EL ARRENDADOR lo informará mediante comunicación que será enviada a la dirección de notificaciones señalada en el contrato.

Emisión de Facturas por parte del ARRENDADOR:

- a. Las facturas de venta serán enviadas al correo electrónico señalado por el ARRENDATARIO para tales efectos y será enviado desde el usuario facturactscolombia@cen.biz el ARRENDATARIO deberá incluir esta cuenta en los correos permitidos para evitar el filtrado del mismo por el sistema anti spam.
- b. En el evento en el cual el ARRENDATARIO no se encuentre obligado a recibir facturas electrónicas, la factura será remitida al correo electrónico indicado por el ARRENDATARIO en el contrato o a la Dirección física de notificación señalada en el contrato.
- c. En caso de recibir la factura electrónica en el formato XML, el ARRENDATARIO deberá ingresar al portal web <https://cenfinanciero.cen.biz> y confirmar el recibido, aceptación y/o rechazo de la factura dentro de las 72 horas siguientes de recibido de la factura, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del decreto 2242 del 2015.
- d. Para confirmar el recibido, aceptación y /o rechazo de la factura, deberá contar con el usuario respectivo, ingresando al link recibido a través del correo facturactscolombia@cen.biz
- e. En caso de no ingresar al portal, la factura se entenderá automáticamente recibida y aceptada a partir de la hora 73 contada a partir del recibo de la factura electrónica al correo electrónico del ARRENDATARIO.
- f. El rechazo de la factura implicará la realización de una nota crédito y la emisión de una nueva factura.
- h. Cualquier ajuste requerido en la factura se realizará vía Nota Crédito o Nota Débito (según corresponda), en el sistema de facturación electrónica.
- l. El ARRENDATARIO deberá diligenciar la información necesaria solicitada por EL ARRENDADOR para efectos de la facturación, y deberá notificar a EL ARRENDADOR, cualquier modificación a la referida información".

ANEXO NO. 3

PAGARE N° 01

FECHA DE VENCIMIENTO:

VALOR:

LA EMPRESA PARA LA SEGURIDAD URBANA – ESU, representada legalmente por EDWIN MUÑOZ ARISTIZÁBAL mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 71.791.687, pagará incondicionalmente a la vista y a la orden del FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA identificado con Nit. 900.203.191-5, el cual es administrado por parte de Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria o a quien represente sus derechos, la suma de:

(\$ _____)

Por cada día de mora reconoceré y pagaré intereses moratorios a la tasa máxima autorizada por la ley en el momento de la mora.

La suma antes expresada la pagaremos en las oficinas de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, en su calidad de sociedad administradora del FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. En caso de cobro judicial y/o extrajudicial, será de mi cargo los gastos y/o costos a que diere lugar el cobro.

De conformidad con lo establecido en el artículo 622 del Código de Comercio, autorizo expresa e irrevocablemente para que FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, en su calidad de sociedad administradora del FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, o quien represente sus derechos, diligencie el presente pagaré en los espacios dejados en blanco, correspondientes a la fecha de vencimiento, cuantía e intereses de las obligaciones a mi cargo.

El título valor será diligenciado por ustedes, sin previo aviso de acuerdo con las siguientes instrucciones:

1. La fecha de vencimiento será la del día en que sea diligenciado.
2. El valor a pagar será diligenciado con el valor equivalente a los siguientes montos:

El monto de todas las sumas de dinero por concepto de cánones de arrendamiento o de capital, servicios públicos y cuotas de administración, así como cualquier obligación o crédito derivado única y exclusivamente del contrato de arrendamiento que recae sobre 1221 metros cuadrados del piso 5 de la torre 3 del Centro Empresarial Ciudad del Río, ubicado en la Carrera 48 No 20-114 de la ciudad de Medellín.

Sumas que estamos adeudando al FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA el día en que sea llenado. Para estos efectos, habrá de entenderse, que por el solo hecho de entrar en mora, de las obligaciones atrás mencionadas y a cargo de EMPRESA PARA LA SEGURIDAD URBANA- ESU para con el FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, éste podrá declarar vencido el plazo de todas las obligaciones que tengamos para con él y por ende llenar el presente pagaré con los valores resultantes de todas las obligaciones.

- a) Los intereses moratorios pendientes de pago que hayan causado las obligaciones incluidas en este pagaré, hasta el día en que sea completado éste.

El original de esta carta de instrucciones se entrega al tenedor del pagaré con espacios en blanco y una copia para sus otorgantes y suscriptores al momento de su firma.

En constancia suscribo este pagaré en la ciudad de Medellín el día 26 del mes de marzo de 2021.


EDWIN MUÑOZ ARISTIZÁBAL
C.C 71.791.687  ENH
