

Todas las cifras en COP son
sin IVA

Anexo N°1 contrato de arrendamiento N° CW2301625
Celebrado entre ALMACENES ÉXITO y VARGAS VARGAS GERARDO

Id Negocio 9086

Arrendador	
Tipo de Persona	Jurídica
Nit	890900608-9
Razón Social	ALMACENES ÉXITO S.A.
Representante	JUAN FELIPE PEREZ VASQUEZ
CC	1.128.404.225
Ciudad Expedición	Medellín
Dirección Empresa	Cr 48 32 B sur 139
Ciudad Empresa	Envigado - Antioquia
Teléfono	054 6049696
Correo Electrónico	JuanFelipe.PerezVasquez@grupo-exito.com

Arrendatario	
Tipo de Persona	Natural
Nit	7330753
Razón Social	VARGAS VARGAS GERARDO
Representante	GERARDO VARGAS VARGAS
CC	7330753
Ciudad Expedición	Garagoa
Dirección Empresa	CALLE 5B N 24-54
Ciudad Empresa	Neiva
Teléfono	3102015502
Correo Electrónico	mv@tesosoreña@gmail.com

Dirección	AV UNIVERSITARIA 50 21 Lo 1B
Número Local / Área Aprox	233 83.96 m²
Local Méts / Área Aprox	
Nombre Establecimiento	CC Viva Tunja

Matrícula Inmobiliaria	
Ciudad	Tunja
Centro Comercial	CC Viva Tunja
Cod. Dependencia	5240

2.1 Canon		
2.1.1. Canon Fijo	Valor	Fecha
2.1.1.1. Valor del canon		
Incremento 2 / Fecha		
Incremento 3 / Fecha		
Incremento 4 / Fecha		
Incremento 5 / Fecha		
2.1.1.2. Fecha de incremento		
Índice de referencia		
2.1.1.3. Inicio de Causación		

2.1.2. Canon Variable	Valor	Fecha
2.1.2.1. % Canon Variable	12.00%	
2.1.2.2. Canon Mínimo Mensual Garantizado	5,057,600 COP/mes	18 octubre 2018
Incremento 2 / Fecha	5,057,600 COP/mes	18 octubre 2019
Incremento 3 / Fecha	5,457,400 COP/mes	18 octubre 2020
2.1.2.3. Fecha de incremento	18 octubre 2021	
2.1.2.4. Índice de referencia	IPC al 31 de diciembre año inmediato anterior	
2.1.2.5. Inicio de Causación	18 octubre 2018	

2.2 Renovaciones y Terminación	
Renovación Autom al final de	12
Periodo Inicial (Meses)	

2.3 Nombre Comercial, Categoría de Actividad y Portafolio	
2.3.1. Categoría Actividad	ALIMENTOS
2.3.2. Actividad principal	Alimentos /Fast Food
2.3.3. Signo distintivo	EL CIMARRON

2.4 Cuota de Administración	
2.4.1. Fecha de incremento	Según Contrato
2.4.2. Valor de la Cuota	Por definir en la Operación

2.5 Duración	Tiempo	Año	Mes	Día
2.5.1. Plazo Inicial	61 meses	2018	sept	17
2.5.2. Fecha de Inicio	17 septiembre 2018			
2.5.3. Fecha de Entrega	17 septiembre 2018			
2.5.4. Plazo para cambio de Fecha de Entrega	30			
2.5.5. Plazo para hacer las obras	31 días			
2.5.6. Fecha de Apertura	18 octubre 2018			
2.5.7. Fecha Final del Plazo Inicial	17 octubre 2023			

2.6. Cláusula Penal en cánones	6
Parquesaderos (Cantidad)	0

	Riesgo	SMMLV	N° Locales	Aplica	Vigencia	Valor Asegurado
3.1 Responsabilidad Civil Extracontractual				X		\$ 200,000,000
3.2 Nro Págué	3598			X		Valor Póliza Garantía de Pago
3.3 Póliza Garantía de Pago	ARRENDAMIENTO VALOR DEL CONTRATO			X	Duración del contrato.	Valor Total Contrato.
3.4 Daños Materiales (Todo Riesgo)				X		
3.5 Depósito	\$.					

De conformidad, se firma el presente contrato por las partes en dos (2) ejemplares del mismo contenido y con igual valor probatorio, con reconocimiento de contenido y firma ante notario, según consta en los sellos de autenticación.

EL ARRENDADOR,

Juan Felipe Pérez Vasquez
JUAN FELIPE PEREZ VASQUEZ
1.128.404.225 de Medellín
Apoderado Especial
ALMACENES ÉXITO S.A.

EL ARRENDATARIO,

Gerardo Vargas Vargas
7330753
Representante Legal
VARGAS VARGAS GERARDO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL

COMERCIAL CENTRO COMERCIAL

VIVA TUNJA

ALMACENES ÉXITO S.A. - VARGAS VARGAS GERARDO

CW2301625

Entre los suscritos a saber, de una parte **JUAN FELIPE PEREZ VASQUEZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 1.128.404.225 de Medellín, actuando en calidad de Apoderado Especial de **ALMACENES ÉXITO S.A.**, sociedad con domicilio en Envigado - Antioquia, legalmente constituida mediante Escritura Pública N° 2782 del 24 de marzo de 1950, otorgada en la Notaría Cuarta de Medellín, identificada con el NIT. 890.900.608-9, cuya existencia y representación legal se certifica mediante el **Anexo N° 2**, sociedad que en el presente documento actúa en calidad de Apoderado del **FIDEICOMISO VIVA MALLS**, identificado con NIT 830.053.963-6, quien en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará **LA ARRENDADORA**; y por la otra, **GERARDO VARGAS VARGAS**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 7.330.753 Garagoa, cuya existencia y representación legal se certifica mediante el **Anexo N° 3**, que en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO** (en conjunto las "Partes" y cada uno de ellos una "Parte"); han convenido celebrar un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL** (en adelante el "Contrato"), que además de las normas legales, se regirá por las cláusulas del presente documento y el manual de operación (en adelante "el Manual") y, al existir una propiedad horizontal del Centro Comercial, el reglamento de propiedad horizontal (en adelante "el Reglamento").

CLAUSULAS

PRIMERA: OBJETO: Mediante el presente contrato **LA ARRENDADORA** concede a **EL ARRENDATARIO** el uso y goce del local comercial descrito en el numeral 1 del **Anexo N° 1** (en adelante el "Local").

El Local se encuentra identificado en el plano del **Anexo N° 4**. Las Partes entienden que el área indicada en el **Anexo N° 1** se trata de un estimado, y que la misma podrá variar. No obstante lo anterior, las partes entienden que el Local se entrega como cuerpo cierto, por lo que no habrá lugar a algún tipo de reclamaciones respecto de las áreas del mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO: El Centro Comercial está sometido al Manual y/o Reglamento (Anexo N° 5a y 5b).

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL ARRENDATARIO se compromete a cumplir integral y oportunamente el Manual y/o Reglamento, sus modificaciones, así

como las decisiones que adopten las autoridades del Centro Comercial aceptando desde ya que cualquier violación o desconocimiento de los mismos por parte suya o de sus empleados y dependientes, dará derecho a **LA ARRENDADORA** a dar por terminado el contrato por incumplimiento sin la obligación de cancelar por tal hecho una indemnización o penalidad a favor del arrendatario y exigir la restitución inmediata del Local.

SEGUNDA: DESTINACIÓN: El Local objeto del presente Contrato será destinado al funcionamiento y explotación de un establecimiento de comercio que para los efectos de este Contrato se clasificará en la categoría indicada en el numeral 2.3.1. del **Anexo N° 1**, destinado a la actividad principal del establecimiento indicada en el numeral 2.3.2 del **Anexo N° 1**, que operará única y exclusivamente bajo el signo distintivo indicado en el numeral 2.3.3 del **Anexo N° 1**, (en adelante el "Uso Autorizado"). **EL ARRENDATARIO** no podrá modificar la destinación del Local sin la autorización previa y escrita de **LA ARRENDADORA**. En caso de incumplimiento de la presente obligación, **LA ARRENDADORA** podrá exigir el cumplimiento de la obligación principal y hacer efectiva la cláusula penal o terminar el presente Contrato por justa causa, y solicitar la indemnización de perjuicios.

PARÁGRAFO: El presente Contrato no hace parte del establecimiento de comercio de **EL ARRENDATARIO**. En caso de que **EL ARRENDATARIO** enajene su establecimiento de comercio y pretenda ceder al adquirente su posición contractual en el presente Contrato, **LA ARRENDADORA** deberá conocer y estudiar previamente las calidades del adquirente y su interés en ocupar el Local en calidad de arrendatario, y decidir si lo aceptan o no como nuevo arrendatario. En caso positivo, **LA ARRENDADORA** así se lo hará saber mediante comunicación escrita en la que le informará las condiciones de plazo y canon en que estaría dispuesta a mantener en la relación contractual. En el evento en que **LA ARRENDADORA** considere que el nuevo adquirente no reúne las calidades requeridas para la ejecución del Contrato, podrá terminarlo unilateral y anticipadamente, sin que surja a su cargo la obligación de cancelar a **EL ARRENDATARIO** indemnización o penalidad alguna.

TERCERA: DURACIÓN: El término de duración del presente Contrato será el indicado en el numeral 2.5.1. del **Anexo N° 1** (en adelante, el "Plazo Inicial"), contado a partir de la fecha indicada en el numeral 2.5.2. del **Anexo N° 1**.

PARÁGRAFO PRIMERO. TERMINACIÓN ANTICIPADA: **LA ARRENDADORA** podrá terminar unilateral y anticipadamente el presente Contrato en cualquier momento durante los dos (2) primeros años de vigencia, dando previo aviso escrito a **EL ARRENDATARIO** con sesenta (60) días de antelación a la fecha en que pretenda hacer efectiva la terminación, y sin la obligación de cancelar a favor de **EL ARRENDATARIO** penalidad o indemnización alguna.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si al vencimiento del término de duración del Contrato, **EL ARRENDATARIO** tuviere derecho a la renovación del mismo y estuviere dispuesto a obtenerla, se procederá de la siguiente manera: **LA ARRENDADORA** comunicará por escrito a **EL ARRENDATARIO**, con al menos treinta (30) días calendario de anticipación al vencimiento del Contrato, las nuevas condiciones de plazo, precio y demás, en las cuales estaría dispuesta a mantener la relación contractual. Por su parte, **EL ARRENDATARIO** deberá manifestar por escrito dirigido a **LA ARRENDADORA** su aceptación o contraoferta en un plazo máximo de quince (15) días. El silencio de **EL ARRENDATARIO** será indicativo de aceptación de la propuesta recibida. Las discrepancias entre las Partes serán dirimidas por el procedimiento verbal sumario.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso que **LA ARRENDADORA** no comunique las condiciones en las cuales estaría dispuesta a renovar el Contrato, éste se entenderá renovado automáticamente por un término de 1 año. En caso de haberse pactado un canon de arrendamiento variable, correspondiente a un porcentaje sobre las ventas, las Partes acuerdan que dicho porcentaje no sufrirá ninguna variación.

CUARTA: ENTREGA: La entrega del Local se llevará a cabo en la fecha indicada en el numeral 2.5.3. del **Anexo N° 1** conforme al acta de entrega (en adelante, el "Acta de Entrega") que suscribirán **EL ARRENDATARIO** y **LA ARRENDADORA**, para tal efecto y que formará parte integrante del presente Contrato como **Anexo N° 6**.

No obstante lo establecido en la presente cláusula, la entrega del Local por parte de **LA ARRENDADORA** estará sujeta a que **EL ARRENDATARIO** cumpla con su obligación de entregar a **LA ARRENDADORA** los siguientes documentos:

- a. Propuesta de diseño del Local para que la misma sea aprobada por **LA ARRENDADORA**.
- b. Documento con el cual se acredite la constitución de las pólizas establecidas en la cláusula Décima Quinta del presente Contrato; en el evento de que dichas pólizas ya se encuentren constituidas, **EL ARRENDATARIO** deberá entregar a **LA ARRENDADORA** la certificación en la que ello conste. Si esta obligación no es cumplida por parte de **EL ARRENDATARIO** se aplicará la sanción establecida en el parágrafo de la misma cláusula Décima Quinta.
- c. Entregar el certificado de RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas), así como la autodeclaración de su cumplimiento como requisito para la energización del local por parte del operador de servicio. En el evento de que **EL ARRENDATARIO** no los presente según cumplimiento a la resolución 90708 del 30 de agosto de 2013 RETIE y la NTC 2050, no podrá abrir el Establecimiento de Comercio al

público por lo cual tendrá que asumir la sanción por no apertura establecida en la presente cláusula.

Adicionalmente, **EL ARRENDATARIO** se obliga a presentar el Certificado de Instalación de RIC (Red Contra Incendios) la cual debe estar operando al momento de la apertura y debe cumplir con todos los elementos determinados en el Manual de Obra y el de Diseño, además de la normativa NSR10 capítulos J y K, así como la NFPA 13-14-20. Se presenta en el evento de que el local no cuente con una red instalada.

No obstante lo anterior, en el evento de que **LA ARRENDADORA** tenga que incurrir en algún gasto para garantizar la prestación del servicio de energía al Local o para la instalación y funcionamiento de la red contra incendio, **EL ARRENDATARIO** tendrá que asumir y reembolsar dichos valores.

En el evento en que **EL ARRENDATARIO** no haya entregado los anteriores documentos oportunamente, **LA ARRENDADORA** podrá retrasar la entrega del Local hasta tanto se haya cumplido esta obligación sin que lo anterior implique un incumplimiento del presente Contrato por parte de **LA ARRENDADORA**.

Cualquier retraso de entrega del Local por culpa de **EL ARRENDATARIO** generará a favor de **LA ARRENDADORA** y a cargo de **EL ARRENDATARIO** una multa diaria de un salario mínimo legal mensual vigente (1 SMLMV) desde la fecha inicialmente pactada y hasta la fecha real de entrega del Local. El retraso en la entrega del Local superior a treinta (30) días se considerará incumplimiento del presente Contrato y, en consecuencia, **LA ARRENDADORA**, podrá optar por el cumplimiento forzado de la obligación de entrega, es decir, exigir el cumplimiento de obligación principal, más la penalidad establecida en la cláusula Décima Octava siguiente; o terminar el presente Contrato por justa causa, y solicitar la indemnización de perjuicios.

El Local será entregado en las condiciones previstas en el **Anexo N° 7**. En términos generales se entregará en obra gris; si la red contra incendio y/o el aire acondicionado están instalados en el Local, **EL ARRENDATARIO** deberá reembolsar el costo a **LA ARRENDADORA** dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha de entrega del Local, de lo contrario **EL ARRENDATARIO** tendrá que instalar red contra incendio y el aire acondicionado como indicada en el **Anexo N° 7**, de manera que esté operando para la apertura del Local. Para los locales cuya destinación sea la venta de alimentos, **EL ARRENDATARIO** deberá instalar sistema de extracción como se indica en el **Anexo N° 7**, de manera que esté operando para la apertura del Local.

PARÁGRAFO: En el evento de que el Centro Comercial esté en construcción,

la fecha de entrega podrá ser modificada por **LA ARRENDADORA** según el avance de la obra y hasta por seis (6) meses. Para tal efecto se entenderá que la nueva fecha de entrega será aceptada por **EL ARRENDATARIO** siempre que hubiere sido notificada por escrito con una anticipación mínima de treinta (30) días a la fecha inicialmente prevista, o a la fecha ya modificada.

QUINTA: APERTURA DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: EL ARRENDATARIO se obliga a abrir al público el establecimiento de comercio a más tardar en la fecha indicada en el numeral 2.5.6. del **Anexo N° 1**. En cualquier evento, **EL ARRENDATARIO** no podrá abrir el establecimiento de comercio al público antes de la apertura del centro comercial, salvo que medie autorización previa por escrito por parte de **LA ARRENDADORA**. El incumplimiento de esta obligación, generará a favor de **LA ARRENDADORA** y a cargo de **EL ARRENDATARIO** una multa diaria equivalente a Un Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (1 SMLMV) al momento del incumplimiento, desde la fecha pactada en la presente cláusula para la apertura del establecimiento de comercio y hasta la fecha en que se lleve a cabo la apertura del establecimiento. El retraso en la apertura superior a treinta (30) días se considerará incumplimiento del presente Contrato y, en consecuencia, **LA ARRENDADORA**, podrá optar por el cumplimiento forzado de la obligación de apertura o la terminación del Contrato con indemnización de perjuicios, más la penalidad establecida en la cláusula Décima Octava siguiente.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si cumplida la fecha establecida en la presente cláusula **EL ARRENDATARIO** no realiza la apertura del Local, **EL ARRENDADOR** estará facultado para instalar un cerramiento en el Local y **EL ARRENDATARIO** a su vez estará obligado a reembolsar todos los costos que se hubieren asumido por dicho concepto.

SEXTA: CANON (en caso de canon variable): El canon de arrendamiento será el mayor valor entre el porcentaje del total de las ventas mensuales del establecimiento de comercio según su Uso Autorizado (indicado en el numeral 2.1.2.1. del **Anexo 1**), sin incluir IVA (en adelante, el "Canon Variable"), y la suma indicada en el numeral 2.1.2.2. del **Anexo 1**, esta última para los efectos del presente Contrato el "Canon Mínimo Mensual Garantizado").

El Canon Mínimo Mensual Garantizado será incrementado anualmente, a partir de la fecha indicada en el numeral 2.1.2.3. del **Anexo 1** en el IPC certificado por el DANE para el año inmediatamente anterior.

En el evento de presentarse retraso en la entrega del Local por causas imputables a **LA ARRENDADORA**, el período de gracia se correrá por el mismo número de días en que se retrase la entrega del Local.

PARAGRAFO PRIMERO: PERÍODO DE GRACIA: El canon de arrendamiento empezará a causarse a partir de la fecha indicada en el numeral 2.1.2.5. del **Anexo 1** toda vez que **LA ARRENDADORA** concede a **EL ARRENDATARIO** un período de gracia desde la fecha de entrega y hasta la fecha indicada en el numeral 2.1.2.5. del **Anexo 1**, para que éste último realice las adecuaciones que requiera el Local para poder desarrollar en él sus actividades comerciales. El cambio en la fecha de entrega del Local por parte de **LA ARRENDADORA** no afectará el período de gracia.

PARÁGRAFO SEGUNDO: ANTICIPO: Los cánones de arrendamiento inicialmente causados serán amortizados con las sumas de dinero aportadas por **EL ARRENDATARIO** a la cuenta de inversión establecida, una vez descontadas las deducciones a las que haya lugar de acuerdo con el respectivo Contrato de encargo fiduciario, los gastos, impuestos y demás conceptos de que trata el Reglamento de la Cartera Colectiva Abierta FIDUCUENTA, que han sido transferidos a **LA ARRENDADORA**, en virtud de lo establecido en la Carta de Instrucciones, suscrita en virtud de la carta de vinculación al Proyecto suscrita por **EL ARRENDATARIO** y **LA ARRENDADORA**.

PARÁGRAFO TERCERO: EL ARRENDATARIO se obliga con **LA ARRENDADORA** a tener en el Local por lo menos un computador (POS) donde se puedan generar facturas de cada compra para así tener claridad en el porcentaje de ventas mensuales.

SÉPTIMA: FORMA DE PAGO (en caso de canon variable): EL ARRENDATARIO deberá pagar a **LA ARRENDADORA** el Canon Mínimo Mensual Garantizado de manera anticipada dentro de los cinco días siguientes a la presentación de la respectiva factura expedida en debida forma por parte de **LA ARRENDADORA** o en todo caso en las fechas establecidas en la misma, mediante consignación, transferencia electrónica en la cuenta bancaria o cualquier forma de pago que sea designada por escrito por **LA ARRENDADORA** y que se encuentre a nombre de éste último. La diferencia, si existiere, entre el canon mínimo y el porcentaje de ventas, será liquidada mensualmente y cancelada dentro de los cinco (5) días calendario siguientes la presentación de la respectiva factura por parte de **LA ARRENDADORA**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Adicionalmente, **EL ARRENDATARIO** deberá remitir diariamente un archivo a **LA ARRENDADORA** o su delegado, bajo el formato que éste último le indique, informando la hora, el valor y el número de artículos vendidos en cada transacción. Esta información hace parte fundamental de la relación contractual. Si **EL ARRENDATARIO** lleva quince (15) días sin entregar el archivo, **LA ARRENDADORA** podrá emitir una factura por una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del canon de arrendamiento mínimo mensual garantizado, a título de penalidad por el retraso en la entrega de dicho archivo sin perjuicio de la posibilidad que

tiene **LA ARRENDADORA** de exigir el cumplimiento de la obligación principal y la indemnización de perjuicios; en todo caso no podrá ser expedida en un plazo mayor a treinta (30) días calendario siguientes al vencimiento del mes, so pena de incurrir **EL ARRENDATARIO** en conducta de incumplimiento grave de este Contrato. En este caso, **LA ARRENDADORA** está facultada para terminar unilateral y anticipadamente el Contrato, sin que surja la obligación a su cargo de indemnizar perjuicios o pagar una penalidad.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Finalizado cada mes de ejecución del contrato de arrendamiento, **EL ARRENDATARIO** le remitirá a **LA ARRENDADORA** o a quien ésta designe, una certificación suscrita por su contador y/o revisor fiscal, en la que consten las ventas (sin IVA) del establecimiento de comercio en el mes inmediatamente anterior, incluyendo en el mes de noviembre de cada año la proyección de las ventas del mes de diciembre dentro del mismo año gravable; en caso que **EL ARRENDATARIO** no remita en el mes de noviembre la proyección del mes de diciembre (o que remita una proyección inferior al 150% de la cifra de negocio de Noviembre), **LA ARRENDADORA** procederá a realizar la proyección de acuerdo con el comportamiento de la categoría a la cual pertenece la marca de **EL ARRENDATARIO**. Igualmente, en caso que **EL ARRENDATARIO** no remita a **LA ARRENDADORA** la certificación mensual (o, de ser el caso, con la certificación de noviembre, la proyección de las ventas del mes de diciembre), dentro de los diez (10) días calendario siguientes al vencimiento de cada mes, y para evitar los perjuicios que dicha conducta pudiere ocasionar a **LA ARRENDADORA**, **LA ARRENDADORA** podrá emitir una factura por una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del canon de arrendamiento mínimo mensual garantizado, a título de penalidad por el retraso en la entrega de la certificación, lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad que tiene **LA ARRENDADORA** de exigir el cumplimiento de la obligación principal y la indemnización de perjuicios; de igual forma, lo anterior se entiende sin perjuicio de los ajustes que deban hacerse en el cobro del canon de arrendamiento una vez **EL ARRENDATARIO** envíe la certificación, que en todo caso no podrá ser expedida en un plazo mayor a treinta (30) días calendario siguientes al vencimiento del mes, so pena de incurrir **EL ARRENDATARIO** en conducta de Incumplimiento Grave de este Contrato. En este caso, **LA ARRENDADORA** tendrá la facultad de terminar el contrato unilateral y anticipadamente, sin que surja la obligación a su cargo de indemnizar perjuicios o pagar una penalidad a favor de **EL ARRENDATARIO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL ARRENDATARIO con la suscripción del presente documento declara que conoce y acepta que los pagos del canon de arrendamiento solo podrán ser cancelados en la cuenta designada por **LA ARRENDADORA** y que cualquier pago realizado en contravención a lo acá dispuesto, se entenderá como no realizado.

OCTAVA: CUOTA DE ADMINISTRACIÓN. EL ARRENDATARIO

concurrirá al pago de los servicios de mantenimiento, aseo, vigilancia y otros del Centro Comercial con un monto que será establecido en diciembre de cada año por **LA ARRENDADORA**, con base en el presupuesto anual del Centro Comercial. La cuota de administración durante el primer año del contrato, y hasta el primero (1º) de enero del año siguiente, será indicada por **LA ARRENDADORA** con una antelación de aproximadamente dos (2) meses a la fecha prevista para la apertura. Las cuotas para los años siguientes serán notificadas mediante comunicación escrita enviada por el **LA ARRENDADORA** cada mes de Diciembre. La cuota de administración deberá ser pagada mediante consignación, transferencia electrónica en la cuenta bancaria o por cualquier forma de pago que sea designada por escrito por **LA ARRENDADORA**.

NOVENA: SERVICIOS PÚBLICOS Y GASTOS RELACIONADOS CON EL LOCAL: El pago de los servicios públicos del Local y el impuesto de industria y comercio, causados durante la vigencia del Contrato de arrendamiento, estarán a cargo de **EL ARRENDATARIO**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si por culpa de **EL ARRENDATARIO** fuere suspendida en el Local, la prestación de los servicios de energía, agua, teléfono o cualquier servicio asociado al inmueble arrendado, éste se obliga a pagar las cuentas correspondientes y obtener la reinstalación o reconexión de los mismos en un término máximo de ocho (8) días en el que debe obtener la reconexión.

En el evento en que en el término señalado anteriormente no se haya logrado la reconexión, **LA ARRENDADORA** hará efectiva la penalidad establecida en el Contrato y tendrá la facultad de terminar el contrato unilateral y anticipadamente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA ARRENDADORA en cualquier tiempo durante la vigencia de este Contrato, podrá exigir de **EL ARRENDATARIO** la presentación de las facturas de los servicios públicos del Local que hayan sido recibidos directamente por **EL ARRENDATARIO**, a fin de verificar la cancelación de los periodos y conceptos que deban correr por cuenta de **EL ARRENDATARIO**, incluidos en los mismos. En el evento que **LA ARRENDADORA** llegare a comprobar que alguna de las facturas no ha sido pagada por **EL ARRENDATARIO** encontrándose vencido el plazo para el pago previsto en la factura respectiva, **LA ARRENDADORA** podrá terminar de manera inmediata este Contrato y exigir de **EL ARRENDATARIO** el pago de las sumas a que hubiere lugar, adicionalmente, **LA ARRENDADORA** podrá hacer efectiva la penalidad, sin perjuicio de la posibilidad de cobrar perjuicios y de exigir el cumplimiento de la obligación principal.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso que **LA ARRENDADORA** decida tener una cuenta global para alguno de los servicios públicos y disponer de medidores internos para cada Local, **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar

el valor de los servicios públicos utilizados dentro de los cinco (5) días siguientes a la remisión de la factura de cobro enviada por parte de **LA ARRENDADORA**. El cobro de dichos servicios se hará de acuerdo con la medición que **LA ARRENDADORA** haga a través de los medidores apropiados que hubiere instalado para tal fin.

En caso que se proceda conforme a lo anteriormente señalado, en el evento que **EL ARRENDATARIO** no cancele la cuenta de servicios públicos a más tardar el décimo (10º) día calendario siguiente a la remisión de la factura por parte de **LA ARRENDADORA** podrá suspender la prestación de los servicios hasta tanto se verifique el pago de valor adeudado, sin perjuicio de las demás sanciones aplicables por incumplimiento del Contrato.

DÉCIMA: MORA O RETARDO EN LOS PAGOS: En caso de mora o retardo por parte de **EL ARRENDATARIO** en el pago de cualquier suma de dinero que estuviere obligado a pagar a favor de **LA ARRENDADORA**, **EL ARRENDATARIO** se obliga a cancelar a favor de **LA ARRENDADORA**, 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 el día en que el pago se efectúe a entera satisfacción de **LA ARRENDADORA**.

PARÁGRAFO: EL ARRENDATARIO autoriza expresa e irrevocablemente a **LA ARRENDADORA** a consultar en cualquier tiempo, en Datacrédito, Cifin o en cualquier otra central de información de riesgo, toda la información relevante para conocer su comportamiento crediticio, capacidad de pago, respaldo patrimonial o para valorar el riesgo futuro. Así mismo, autoriza a **LA ARRENDADORA** a reportar a las mismas centrales, la mora en el pago de las obligaciones derivadas del presente Contrato de arrendamiento.

DÉCIMA PRIMERA: REPARACIONES: Las reparaciones locativas que requiera el Local, estarán a cargo de **EL ARRENDATARIO**. Por su parte, las reparaciones necesarias, corresponderán a **LA ARRENDADORA** quien las llevará a cabo, salvo que obedezcan a dolo o culpa grave de **EL ARRENDATARIO** o sus dependientes.

DÉCIMA SEGUNDA: MEJORAS: Previa autorización por escrito por parte de **LA ARRENDADORA** o de quien éste designe para tal efecto, **EL ARRENDATARIO** podrá introducir mejoras al Local para su adecuada utilización, todo bajo su exclusiva responsabilidad y a su cargo. A la finalización del Contrato, **EL ARRENDATARIO** estará autorizado para retirar las mejoras que hubiere incorporado al Local, salvo que con ello cause un detrimento al mismo. Las mejoras no retiradas quedarán de propiedad de **LA ARRENDADORA** sin que ésta última tenga que indemnizar o pagar precio alguno por éstas.

DÉCIMA TERCERA: CESIÓN: **EL ARRENDATARIO** no podrá ceder el presente Contrato de arrendamiento sin el consentimiento previo y escrito

de **LA ARRENDADORA** o de quien éste designe para tal efecto. Por su parte, **LA ARRENDADORA** estará autorizado para ceder el presente Contrato a quien considere conveniente.

DÉCIMA CUARTA: INSPECCIÓN DEL LOCAL: EL ARRENDATARIO permitirá en cualquier tiempo, las visitas que **LA ARRENDADORA** o sus dependientes tengan a bien realizar para constatar el estado y conservación del Local, para lo anterior, **LA ARRENDADORA** enviará una notificación por escrito a **EL ARRENDATARIO** por lo menos con un (1) día de anticipación a la fecha en que realizará la inspección, salvo que la inspección mencionada deba ejecutarse en cumplimiento de una orden judicial o de cualquier autoridad administrativa, y no sea posible dar el aviso previo.

DÉCIMA QUINTA: SEGUROS: LA ARRENDADORA se obliga a asegurar el Local contra los riesgos de incendio, explosión, terremoto, vandalismo, motín y conmoción civil y actos mal intencionados de terceros, por su valor de reconstrucción y a mantener vigentes dichos seguros por el término de duración del presente Contrato de arrendamiento.

Por su parte, **EL ARRENDATARIO** se obliga a constituir, renovar y mantener vigentes durante toda la vigencia del presente Contrato y/o sus prórrogas, las siguientes pólizas:

- 15.1. Una póliza de **Responsabilidad Civil Extracontractual**: El valor asegurado de dicha póliza será de al menos el valor indicado en el numeral 3.1. del **Anexo N° 1**, y deberá tenerla siguiente estructura:

Tomador: **EL ARRENDATARIO**

Asegurado: **EL ARRENDATARIO y FIDEICOMISO VIVA MALLS**

Beneficiario: Terceros afectados y **FIDEICOMISO VIVA MALLS**

De igual modo, la póliza deberá contar con los siguientes amparos básicos:

- a) Predios, Labores y Operaciones con un límite asegurado del cien por ciento (100%) de lo exigido para esta póliza, donde se incluyan los Perjuicios Patrimoniales (incluido el lucro cesante) y los Extrapatrimoniales al cien por ciento (100%), reclamados por terceros afectados, como consecuencia de los daños causados por **EL ARRENDATARIO** en virtud de la ejecución del Contrato.
- b) Responsabilidad Civil Cruzada. sublímite evento/vigencia del cien por ciento (100%) del valor asegurado amparado por el básico.
- c) Responsabilidad Civil Patronal sublímite evento/vigencia del cincuenta por ciento (50%) del valor asegurado amparado por el básico. La póliza que asegura el pago de salarios y prestaciones laborales será independiente y con una duración de tres años después de finalizado el contrato laboral.

Como amparos adicionales deberán contar con las siguientes coberturas de acuerdo con los límites establecidos por **LA ARRENDADORA**:

- a) Bienes bajo cuidado, tenencia y control.
- b) Contratistas y/o subcontratistas evento/vigencia del cien por ciento (100%) del valor asegurado amparado por el básico.
- c) Productos sublímite evento/vigencia del cincuenta (50%) del valor asegurado amparado por el básico.
- d) Amparo de gastos médicos, el cual no tendrá aplicación de deducible.

15.2. Una póliza de **Todo Riesgo Daños Materiales**: Que ampare los bienes o mercancía contenidos en el Local objeto de este Contrato por toda la vigencia del Contrato de Arrendamiento, incluyendo en sus amparos adicionales pero no limitándose a lucro cesante, remoción de escombros y gastos adicionales. Esta póliza además deberá incluir el período de adecuaciones del Local previo a la apertura del mismo. El valor de esta póliza deberá ser equivalente al costo de dichos bienes o mercancías a valor de reposición.

15.3. Una póliza de **Arrendamiento**, que garantice cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que le corresponden a **EL ARRENDATARIO** con un monto equivalente al 100% de los cánones de arrendamiento, cuota de administración y servicios públicos, según el presente contrato, cuyo texto se considera para todos los efectos incorporado al objeto de esta póliza. **EL ARRENDATARIO** se obliga a mantener vigentes las pólizas de seguros durante todo el tiempo pactado o requerido por la ejecución del contrato. Dicha póliza deberá renovarse anualmente durante todo el término de ejecución del contrato.

El incumplimiento en la expedición de las pólizas enunciadas en esta cláusula facultará a **LA ARRENDADORA**, para dar por terminado el Contrato de manera inmediata, con las consiguientes indemnizaciones a que haya lugar, sin perjuicio del derecho que le asiste a **LA ARRENDADORA** de hacer efectiva la cláusula penal y exigir el cumplimiento de la obligación principal.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante lo establecido en la presente cláusula, si **EL ARRENDATARIO** tiene constituidas pólizas globales que incluyen las antes mencionadas, tendrá que entregar a **LA ARRENDADORA** una certificación de la póliza global donde se incluyan los amparos descritos en los numerales anteriores y en las mismas condiciones.

En el evento de que **EL ARRENDATARIO** quiera hacer uso de sus pólizas globales y no cumpla con su obligación de entregar el documento en el que conste la constitución o la existencia de las pólizas establecidas en la presente cláusula, antes de la fecha de entrega del Local, **LA ARRENDADORA** podrá abstenerse de hacer dicha entrega hasta tanto esta obligación sea cumplida por **EL ARRENDATARIO** o podrá proceder a la expedición de las mismas con su aseguradora y **EL ARRENDATARIO** se compromete a reintegrar el costo de éstas a **LA ARRENDADORA**, a más tardar el día de la apertura, so pena de configurarse un incumplimiento contractual.

PARAGRAFO SEGUNDO: Cuando haya modificación del plazo, o del valor del Contrato, **EL ARRENDATARIO** en su calidad de AFIANZADO bajo la Garantía de Cumplimiento y de ASEGURADO bajo la Garantía de Responsabilidad Civil Extracontractual, deberá acogerse a la modificación de la garantía o seguro para conservar el monto porcentual y la vigencia aquí pactada.

PARAGRAFO TERCERO: Queda entendido y acordado por Las Partes que ni los límites mínimos de las pólizas de seguros con las que debe contar **EL ARRENDATARIO** de conformidad con esta cláusula, ni los valores reales de los seguros, deberán de ninguna manera limitar o reducir la responsabilidad de **EL ARRENDATARIO** o sus obligaciones; adicional todo deducible originado por las pólizas de seguros será asumido en su totalidad por **EL ARRENDATARIO**.

DÉCIMA SEXTA: ABANDONO. EL ARRENDATARIO autoriza de manera expresa e irrevocable a **LA ARRENDADORA** para ingresar al Local y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del mismo, en el evento que por cualquier causa o circunstancia éste permanezca abandonado o en desuso por el término de un (1) mes o más, **LA ARRENDADORA** estará facultada para disponer del mobiliario que se encuentra en el local al momento de dicho abandono.

DÉCIMA SÉPTIMA: RESTITUCIÓN DEL LOCAL: Dentro de los quince (15) días siguientes a la terminación de presente Contrato por cualquier causa legal o contractual, **EL ARRENDATARIO** deberá entregar a **LA ARRENDADORA** tanto el Local como los originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos y cuota de administración y mantenimiento, correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas. Finalizado el término señalado anteriormente sin que el Local haya sido restituido, se causará una multa diaria equivalente a un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes y pasados treinta (30) días, se causará cláusula penal. Para que se entienda debidamente restituido el Local, el Arrendatario debe estar a paz y salvo por todo concepto.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de que **EL ARRENDATARIO** quedare a deber suma alguna por concepto de servicios públicos o cuotas de administración y mantenimiento, bastará la simple presentación de la factura de cobro cancelada por **LA ARRENDADORA**, para que pueda causar acción ejecutiva dicho valor. No obstante, en ningún caso **LA ARRENDADORA**, será responsable por el pago de servicios públicos, conexiones o acometidas que fueren directamente contratadas por **EL ARRENDATARIO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **LA ARRENDADORA** podrá negarse a recibir el Local, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo de **EL ARRENDATARIO** que no hayan sido satisfechas en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de arrendamiento hasta que **EL ARRENDATARIO** cumpla con lo que le corresponde.

PARÁGRAFO TERCERO: Para el momento de la restitución del Local, y con fundamento en lo previsto en el artículo 2000 del Código Civil, **LA ARRENDADORA** podrá retener mercancías y enseres de **EL ARRENDATARIO**, mientras éste no se encuentra al día en el pago de los cánones de arrendamiento, las cuotas de administración y mantenimiento, intereses de mora causados y servicios públicos en general. En este caso, **LA ARRENDADORA** no expedirá el paz y salvo que autorice el retiro de los enseres y mercancías que se encuentren dentro del Local, hasta que **EL ARRENDATARIO** no acredite que se encuentra al día por todo concepto.

PARÁGRAFO CUARTO: Se deja expresa constancia que **EL ARRENDATARIO** no ha reconocido ni pagado ningún valor o prima comercial a **LA ARRENDADORA**, y en consecuencia, a la restitución del Local por cualquier causa, no habrá lugar a exigir suma alguna a **LA ARRENDADORA** por concepto de Good Will o Prima Comercial. **EL ARRENDATARIO** renuncia expresamente al cobro de Prima Comercial o Good Will.

DÉCIMA OCTAVA: CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO** de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente Contrato, dará derecho a **LA ARRENDADORA** para exigir a título de pena, una suma equivalente al número de cánones mensuales de arrendamiento indicados en el numeral 2.6. del **Anexo N° 1** vigentes a la fecha del incumplimiento que se trate, renunciando **EL ARRENDATARIO** a toda clase de requerimientos para constituirse en mora y para el efecto el presente Contrato presta mérito ejecutivo. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal. Dicha pena se causará tantas veces como sean las violaciones del presente Contrato. La presente cláusula es de carácter sancionatorio, por lo tanto, la estipulación o pago de esta pena no afecta el derecho de **LA ARRENDADORA** para reclamar los demás perjuicios que del incumplimiento de **EL ARRENDATARIO** se deriven, o para reclamar el cumplimiento forzoso de las obligaciones del presente acuerdo o su terminación por incumplimiento.

DÉCIMA NOVENA: DERECHO DE RETENCIÓN: EL ARRENDATARIO renuncia de antemano a cualquier derecho de retención que se pueda derivar en razón a la ejecución del presente Contrato de conformidad con lo previsto las normas legales. Igualmente renuncia a efectuar retenciones de cánones y a exigir indemnizaciones o prestación alguna en razón de las reparaciones y/o mejoras integradas al Local sin el consentimiento expreso de **LA ARRENDADORA**.

VIGÉSIMA. EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD: Durante la vigencia del Contrato de arrendamiento **LA ARRENDADORA** no será responsable por robos, daños o eventualidades de cualquier naturaleza que puedan sobrevenir al Local, sea que en tales eventos intervenga o no la mano del hombre y que con ellos se perjudique directa o indirectamente a **EL ARRENDATARIO**. De la misma manera no será responsable por los deterioros que sufran las mercancías depositadas en el Local.

VIGÉSIMA PRIMERA: ORIGEN DE INGRESOS: EL ARRENDATARIO declara que tanto los recursos utilizados en la ejecución de las obligaciones contraídas y a favor de **LA ARRENDADORA**, 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, y que no se encuentra en listas OFAC y ONU, y que, en consecuencia, se obliga a responder frente a **LA ARRENDADORA** 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: (i) cuando cualquiera de los socios o accionistas con participación directa o indirecta en el capital social; los administradores, empleados y subcontratistas de la misma 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, ii) cuando la persona a la cual represento o cualquiera de los socios o accionistas con participación directa o indirecta en el capital social; o los administradores, empleados y subcontratistas de la misma se encuentren incluidos en listas públicas para el control de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera. (iii) cuando la persona a la cual represento o cualquiera de los socios o accionistas con participación directa o indirecta en el capital social; o los administradores, empleados y subcontratistas 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). En igual sentido, **EL ARRENDATARIO** responderá ante **LA ARRENDADORA** o cualquier tercero afectado por los perjuicios causados. **LA ARRENDADORA** declara igualmente que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética

PARÁGRAFO: Para todos los efectos, el lavado de activos es el conjunto de procedimientos usados para cambiar la identidad de los recursos

obtenidos ilegalmente, a fin de que aparente haber sido obtenido de fuentes legítimas. Estos procedimientos incluyen disimular la procedencia y propiedad verdadera de los recursos. Y la financiación del terrorismo es la destinación de recursos obtenidos en actividades lícitas o ilícitas, para apoyar actividades terroristas.

VIGÉSIMA SEGUNDA. INDEMNIDAD: EL ARRENDATARIO, mantendrá indemne a **LA ARRENDADORA** de cualquier tipo de reclamo, demanda y en general de cualquier acción legal a que éste pueda verse involucrado con motivo de la ejecución de la actividad que se desarrolle en el Local. Por lo tanto, **EL ARRENDATARIO** será el único responsable de atender dichas situaciones y adelantar todos los trámites y gestiones ante el interesado y/o ante las autoridades que correspondan, para soportar técnica, jurídica, y económicamente la correspondiente respuesta a la negociación, solicitud, contestación de demanda, arreglo directo, conciliación o proceso que se surta, si fuere el caso.

Cualquier costo en que incurra **LA ARRENDADORA** para la defensa de sus intereses o suma que deba cancelar como consecuencia de las situaciones planteadas en este Contrato o por cualquier otra derivada del incumplimiento de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO**, deberá ser reintegrado a **LA ARRENDADORA**, según corresponda, en su totalidad debidamente actualizado.

VIGÉSIMA TERCERA. PERMISOS: EL ARRENDATARIO, en razón del conocimiento de la actividad que desarrolla, manifiesta conocer los permisos, licencias o documentos requeridos para su operación. En razón de lo anterior, declara que de llegar a requerir algún permiso o licencia para la ejecución del presente contrato lo solicitará oportunamente a **EL ARRENDADOR** para que este pueda evaluarlo y realizar y trámite de consecución respectivo si es viable; y si **EL ARRENDATARIO** requiriera la consecución de cualquier otro documento o autorización, se encargará de realizar el trámite ante las autoridades o entidades competentes con miras de no incurrir en un incumplimiento legal y contractual.

PARÁGRAFO: En el evento de que **EL ARRENDATARIO** realice intervenciones al inmueble o alguna otra actividad sin la respectiva autorización escrita, documento, licencia o permiso, estará obligado a responder frente a **EL ARRENDADOR** y cualquier tercero afectado y adicionalmente deberá realizar la respectiva indemnización de perjuicios. Así mismo, si **EL ARRENDADOR** se viere obligado a pagar alguna suma derivada de este incumplimiento **EL ARRENDATARIO** se obliga a reembolsarla a **EL ARRENDADOR** debidamente actualizada. **VIGÉSIMA CUARTA: CONFIDENCIALIDAD Y RESERVA:** Todas las disposiciones del presente Contrato y en general toda la información que se produzca durante su ejecución, tendrá el carácter de confidencial y reservada entre las Partes, quienes harán extensiva dicha obligación a todos sus funcionarios y

asesores, **LA ARRENDADORA** se reservará el derecho a compartir la información del presente contrato con evaluadores, auditores o posibles compradores, financiadores o inversionistas del Centro Comercial o de **LA ARRENDADORA**, siempre que medie un acuerdo de confidencialidad para proteger la información. En todo caso, podrá revelar esta información a quienes hayan sido designados por éste para la administración de sus activos.

VIGÉSIMA QUINTA: MÉRITO EJECUTIVO: El presente Contrato presta mérito ejecutivo para exigir el pago de los cánones de arrendamiento, las cuotas de administración y mantenimiento, las cuentas de servicios públicos, la multa estipulada en la cláusula Decima Octava, y cualquier otra obligación derivada del presente Contrato.

PARÁGRAFO: EL ARRENDATARIO renuncia al derecho de que se le requiera judicial o privadamente, para dar por terminado el Contrato de arrendamiento, para su constitución en mora y para pedir la restitución inmediata del Local.

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

VIGESIMA SÉPTIMA. DOMICILIO Y NOTIFICACIONES: Para todos los efectos del presente Contrato y para que cualquier aviso o notificación entre las Partes tenga validez, deberá enviarse a las direcciones que se indican a continuación, a menos que cualquiera de ellas suministre por escrito una nueva dirección con una antelación no inferior a diez (10) días comunes a la fecha del cambio de dirección. En el evento en que la comunicación sea remitida por escrito, la notificación se entenderá efectuada en el momento en que la comunicación sea recibida en la dirección indicada por la otra Parte y se tenga prueba de su recibido. Tratándose de correo electrónico, la notificación se entenderá hecha al día siguiente del envío del mensaje, siempre y cuando el remitente no haya recibido una notificación de no recepción a más tardar dentro de las dos (2) horas siguientes a su envío.

EL ARRENDATARIO

Atención: GERARDO VARGAS VARGAS

Dirección: CALLE 5B N 24-54

Correo Electrónico: mv@tesosoreria@gmail.com

LA ARRENDADORA

Atención: JUAN FELIPE PEREZ VASQUEZ

Dirección: Cr 48 32 B sur 139

Correo Electrónico: JuanFelipe.PerezVasquez@grupo-exito.com

VIGÉSIMA OCTAVA: ANEXOS: El presente Contrato es suscrito por las partes con los siguientes Anexos:

Anexo N° 1: Ficha de Contrato

Anexo N° 2: Certificado de Existencia y Representación Legal de **LA ARRENDADORA**

Anexo N° 3: Certificado de Existencia y Representación Legal de **EL ARRENDATARIO**

Anexo N° 4: Plano del Local

Anexo N° 5: Manual y/o Reglamento

Anexo N° 6: Acta de Entrega del Local

Anexo N° 7: Condiciones de entrega del Local.

Anexo N° 8: Manual de Diseño

Anexo N° 9: Manual de Obra

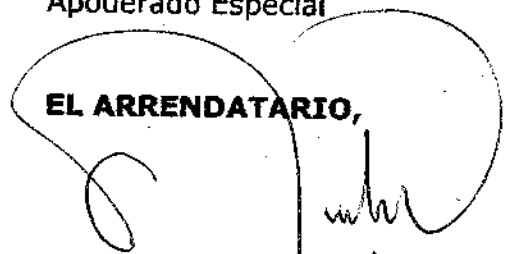
Anexo N° 10: Pagaré N° 3598 y su carta de instrucciones.

Para constancia se firma a los () días del mes de () de (), en tres ejemplares del mismo tenor y valor.

**LA ARRENDADORA,
ALMACENES ÉXITO S.A.**


JUAN FELIPE PEREZ VASQUEZ
C.C. 1.128.404.225 de Medellín
Apoderado Especial *Amé*

EL ARRENDATARIO,


GERARDO VARGAS VARGAS
C.C. 7.330.753 de Garagoa
Representante Legal

PAGARÉ No. 3598

VALOR \$

CIUDAD Y LUGAR DE PAGO:

FECHA:

GERARDO VARGAS VARGAS, mayor de edad, identificado (a) con la Cédula de Ciudadanía número 7.330.753 de Garagoa debidamente facultado para este acto, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Neiva.

DECLARA: PRIMERO. Que por virtud del presente se obliga a pagar incondicionalmente al **FIDEICOMISO VIVA MALLS** a su orden o a la orden de quien sus derechos represente, en la ciudad y dirección indicados, en la fecha prevista en el encabezado, la suma de: _____ m/cte,

SEGUNDO. Plazo: Que pagaremos la suma indicada en un solo pago en la fecha descrita en el encabezado del presente instrumento.

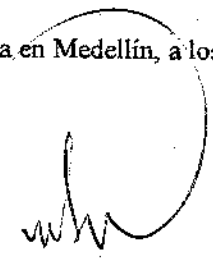
TERCERO. Intereses: Que sobre la suma debida reconoceremos intereses corrientes del ____ %. La mora en el pago de la presente obligación generará intereses por mora desde su vencimiento a la máxima tasa de interés moratorio permitida por la ley.

CUARTO. Cláusula Aceleratoria: El tenedor podrá declarar insubsistentes los plazos de esta obligación o las cuotas que constituyen el saldo y exigir su pago inmediato judicial o extrajudicialmente en los siguientes casos: 1). Cuando el deudor incumpla una cualquiera de las obligaciones derivadas del presente documento. 2). Cuando el deudor se declare en estado de quiebra, se sometan a proceso concordatario o convoquen a concurso de acreedores.

QUINTO. En caso de generarse impuesto de timbre sobre el presente instrumento, el deudor asumirá la totalidad de su pago, lo mismo que los honorarios del abogado y las costas del cobro judicial o extrajudicial si diere lugar a él.

Para constancia se firma en Medellín, a los _____ () días del mes de _____ de dos mil _____

(20 _____).

(ARRENDATARIO) (Deudor) 
GERARDO VARGAS VARGAS
CC. 7.330.753 de Garagoa

CARTA DE INSTRUCCIONES ANEXA A PAGARE No. 3598 CON ESPACIOS EN BLANCO

GERARDO VARGAS VARGAS, mayor de edad, identificado (a) con la Cédula de Ciudadanía número 7.330.753 de Garagoa debidamente facultado para este acto, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Neiva.

Autorizo a _____ para que a través de su representante legal y en ejercicio de las facultades previstas en el artículo 622 del Código de Comercio, llene los espacios que se han dejado en blanco en el pagaré No. 3598 adjunto, para lo cual deberá ceñirse a las siguientes instrucciones:

1. El **FIDEICOMISO VIVA MALLS** o quien represente sus derechos no tendrá que dar aviso previo para llenar los espacios en blanco dejados en el pagaré.
2. El valor del capital del pagaré estará integrado por el monto de las sumas que conjunta o separadamente se hayan causado a cargo del deudor (**ARRENDATARIO**) y a favor del **FIDEICOMISO VIVA MALLS** por concepto de **CANON**, servicios públicos, y/o administración, así como cualquier otra suma de dinero que el **FIDEICOMISO VIVA MALLS** haya tenido que cancelar, por causas imputables al deudor (sanciones administrativas o judiciales, reclamación de clientes del **ARRENDATARIO**, etc.), y por cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el **CONTRATO DE ARRIENDAMIENTO** No. _____, suscrito el día _____ de _____ de 20____ o en cualquier otrosí del mismo o renovación, que instrumente las obligaciones a cargo del deudor (**ARRENDATARIO**) y celebradas con el **FIDEICOMISO VIVA MALLS**. Además de lo anterior los conceptos relacionados por impuesto de timbre causado por el título una vez sean completados los espacios en blanco, que llegaren a quedar pendientes de pago por parte del deudor (**ARRENDATARIO**), el día de diligenciamiento del título valor.
3. El valor de los intereses del pagaré completado estará integrado por las sumas que conjunta o separadamente se hayan causado a cargo del deudor por concepto de intereses remuneratorios y moratorios y que se encuentren pendientes de pago el día de diligenciamiento del título valor.
4. Las sumas sobre la cual se cancelarán intereses moratorios será aquella que por concepto de capital se adeude a la fecha en que sea completado el pagaré, de acuerdo con lo señalado en el numeral 2°.
5. El interés en caso de mora, será el correspondiente a la tasa máxima de mora permitida por la normatividad que regula la materia.
6. La fecha de creación del pagaré será aquella en la que se completen los espacios en blanco dejados en el título, para convertirlo en título valor; así mismo este será exigible a la vista o a la fecha indicada por el **FIDEICOMISO VIVA MALLS**.
7. Cláusula Aceleratoria: El deudor (**ARRENDATARIO**) faculta al **FIDEICOMISO VIVA MALLS** para declarar vencido el plazo de todas las obligaciones a su cargo y hacer exigible de una vez el pago total de las mismas, aun cuando por razón de los plazos previamente acordados no se encuentren vencidas, y llenar en consecuencia los espacios en blanco del presente pagaré que otorga, ya que por las siguientes circunstancias, todas y cada una de dichas obligaciones se entienden exigibles de inmediato: 7.1 Si llegaré a constituirse el cliente en mora por el no pago de la totalidad, o parte de una o más obligaciones contenidas en el contrato de **ARRENDAMIENTO** No. _____, que directa, indirecta, conjunta o separadamente tenga a su cargo y a favor del **FIDEICOMISO VIVA MALLS**, por cualquier obligación a su cargo (**CANON**, servicios públicos y cuota de administración). 7.2 por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones consagradas en el contrato de **ARRENDAMIENTO** No. _____, o en cualquier otrosí del mismo o renovación, que instrumente las obligaciones a cargo del deudor (**ARRENDATARIO**) y celebradas con el **FIDEICOMISO VIVA MALLS**. 7.3 Por el giro de cheques sin provisión de fondos o el no pago de los mismos por causa imputable al girador o a la entrega de títulos valores aceptados por el acreedor, respecto de los cuales se incumpla el pago.
8. **GESTIÓN DE COBRANZA – HONORARIOS**: El **FIDEICOMISO VIVA MALLS**, podrá exigir el pago del saldo total de las obligaciones, más los intereses causados, incluyendo los costos de cobranza y los honorarios causados, en orden a la cual el deudor (**ARRENDATARIO**) autoriza al **FIDEICOMISO VIVA MALLS** para

que a cuenta y nombre del deudor (ARRENDATARIO), contrate los servicios de profesionales externos que realicen el cobro de la deuda a su cargo, determine el porcentaje o monto de los honorarios a su favor y realice los pagos por todo concepto que se generen con dicha gestión.

Firmado en la ciudad de Medellín, a los ____ días del mes de ____ de 20 ____.

Firmas:

(ARRENDATARIO) (Deudor)
GERARDO VARGAS VARGAS
CC. 7.330.753 de Garagoa

