

ANXO No. 3

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL INMUEBLES EN PUERTOS

ARRENDADOR: CENTRAL DE INVERSIONES S.A.

ARRENDATARIO: _____

BIEN OBJETO DEL CONTRATO: Lote Uno, Lote Dos y Lote Tres ubicados en el inmueble conocido como la antigua Zona Franca de Buenaventura.

CÓDIGO OLYMPUS: _____

Entre los suscritos a saber _____, mayor de edad, vecino de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadana número _____, en su calidad de _____ de **CENTRAL DE INVERSIONES S.A. - CISA**, Sociedad Comercial de Economía Mixta del Orden Nacional, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, de naturaleza única, sujeta en la celebración de todos sus actos y contratos al régimen de derecho privado, constituida mediante Escritura Pública No. 1084, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Bogotá del 5 de marzo de 1975, con matrícula mercantil No. 58613, identificada con NIT. 860042945-5, según poder otorgado mediante Escritura Pública No. 2174 del 24 de julio de 2013, otorgada en la Notaría 51 de Bogotá, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR** y _____, mayor de edad, domiciliado en _____, identificado(a) con cédula de ciudadanía No _____, quien en su condición de _____ obra en nombre y representación legal de la sociedad _____ con NIT No _____, quien en lo sucesivo se llamará **EL ARRENDATARIO**, y _____, mayor de edad, domiciliado(a) en _____, identificado(a) con cédula de ciudadanía No _____, actuando _____, quien en lo sucesivo se llamará **EL CODEUDOR**, hemos convenido en celebrar el presente contrato, el cual se regirá por las disposiciones consagradas en el Código de Comercio y demás normas legales aplicables a la materia y en especial por las cláusulas que adelante se enuncian, previa las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que Central de Inversiones S.A. CISA suscribió el día 3 de Septiembre de 2012 un contrato de arrendamiento con la sociedad ESPORMART LTDA, por medio del cual se entregaba en arriendo los Lotes Nos. 1, Lote 2 y Lote 3, identificado con matrícula inmobiliaria No 372-0008-624 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura - Valle. Esta última, a su vez, subarrendó el inmueble a las sociedades CAMCO SAS y COQUECOL S.A. C.I. Con posterioridad, el día 20 de Septiembre del año 2013, Central de Inversiones S.A.- CISA dio por incumplido y terminado el contrato de arrendamiento antes descritos.
2. De acuerdo con lo anterior, sobre los lotes 1, 2 y 3 recaen los siguientes procesos jurídicos:

ANXO No. 3

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL INMUEBLES EN PUERTOS

a). Proceso de Restitución de Inmueble Arrendado

Juzgado: 01 Civil del Circuito de Buenaventura.

Demandante: Central de Inversiones S.A.

Demandado: Espormart Ltda

Radicado: 2014-117

Última actuación: Se dictó sentencia favorable al demandante, el 07 de abril de 2015. Pendiente se fije fecha para diligencia de entrega.

b). Proceso Ejecutivo.

Juzgado: 01 Civil del Circuito de Buenaventura.

Demandante: Central de Inversiones S.A.

Demandado: Espormart Ltda

Radicado: 2014-121

Última actuación: Se ordenó la diligencia de secuestro al Juzgado 2 Civil Municipal de Buenaventura y se fijó fecha para la realización de la misma para el día 04 de junio de 2015.

PARÁGRAFO PRIMERO. CENTRAL DE INVERSIONES S.A., declara que en virtud del proceso de restitución antes mencionado, no posee materialmente los inmuebles objeto del presente contrato.

CENTRAL DE INVERSIONES S.A., no se hace responsable por los contratos que hayan sido suscritos entre el (los) ocupante (s) del inmueble con terceras personas, ni por los efectos o consecuencias que los mismos conlleven.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En razón a lo expuesto, Central de Inversiones S.A. no garantiza la entrega del inmueble desocupado al arrendatario, situación que este último declara conocer y aceptar con la suscripción de este documento y renuncia a cualquier proceso de reclamación o indemnización, judicial o extrajudicial ante CISA por estos motivos.

PARÁGRAFO TERCERO. El arrendatario recibirá los lotes 1, 2 y 3 en el estado en que se encuentran, y será de su responsabilidad obtener la tenencia de los mismos, sin perjuicios de las acciones legales que está adelantando CISA indicadas anteriormente, respecto de las cuales el arrendatario coadyuvará en todas las diligencias.

Con base en las consideraciones anteriores, las partes hemos convenido celebrar el presente contrato, el cual se registrará por las siguientes

CLAUSULAS:

PRIMERA.- OBJETO: Mediante la suscripción del presente contrato **EL ARRENDADOR** entrega a **EL ARRENDATARIO** a título de arrendamiento el uso y goce de los inmuebles destinados a una actividad comercial y este recibe, a título de arrendamiento los bienes descritos a continuación: **1) LOTE UNO**, que tiene un área de quince mil ochenta y nueve punto sesenta y cuatro metros cuadrados(15.089,64 M2), comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: por el **Norte**; con la Armada Nacional y la Avenida Portuaria. Por el **Sur**; con el lote No 2 de Espormart Ltda. Por el **Occidente**; con canal y glorieta calle 2ª. Por el **Oriente**; con lote de Almapacífico. **2) LOTE DOS**, que tiene un área de diecinueve mil setecientos ochenta y cuatro punto cero seis metros cuadrados (19.784,06 M2), comprendido dentro de los siguientes

ANEXO No. 3

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL INMUEBLES EN PUERTOS

linderos especiales: por el **Norte**; en línea quebrada de 63.76 mts con el lote No 1 de Espormart Ltda. y 89.18 mts con lote de Almapacífico. Por el **Sur**; con zona de reserva. **Occidente**; en línea quebrada de 57.09 mts. Con lote del Grupo Portuario y 91.38 mts. Con canal. Por el **Oriente**; en línea quebrada de 90.52 y 69.69 mts. Con el lote No 3 de Espormart Ltda. **3) LOTE TRES**, que tiene un área de quince mil tres punto ochenta y tres metros cuadrados (15.003,86 M2), comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: por el **Norte**; con la Avenida Portuaria. Por el **Sur**; con el lote No 2 de Espormart Ltda. Por el **Occidente**; en 116.16 mts con el lote de Almapacífico y línea quebrada de 90.52 y 69.69 mts con el lote No 2 de Espormart Ltda. Por el **Oriente**; con lote de la Sociedad Portuaria Regional de Buenaventura. De tal forma que el terreno objeto del presente contrato tiene un área total de Cuarenta y Nueve Mil Ochocientos Setenta y Siete punto Cincuenta y Seis Metros Cuadrados (49.877,56M2); Ubicados en el inmueble distinguido como Zona Franca Industrial y Comercial de Buenaventura, de la ciudad de Buenaventura - Valle, cuyos linderos generales se encuentran en la escritura Pública No 3087 del veintiséis (26) de noviembre de mil novecientos noventa y nueve (1.999) de la notaria octava (8a) de Bogotá:

A dichos lotes les corresponde la matrícula inmobiliaria No 372-0008-624 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura - Valle.

SEGUNDA.- DURACIÓN: Las partes acuerdan como plazo de duración del presente contrato un período de _____ contados a partir del _____, siempre y cuando se hayan cumplido las siguientes condiciones previas:

- A) La constitución, entrega y aprobación de las pólizas de seguro que hace referencia la cláusula DÉCIMA OCTAVA del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Del cumplimiento de los anteriores requisitos se condiciona la vigencia del presente contrato.

TERCERA.- VALOR DEL CANON Y FORMA DE PAGO:

El canon de arrendamiento corresponderá a _____

Las anteriores sumas deberán ser canceladas de manera anticipada dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes, consignando dicha suma de dinero en la cuenta corriente No. 031-068719-32 de Bancolombia convenio No 4336 a nombre de **EL ARRENDADOR**. Copia de esta consignación deberá ser remitida a **EL ARRENDADOR** dentro de los tres (3) días siguientes de su depósito en el Banco respectivo, como prueba del cumplimiento de esta obligación.

PARÁGRAFO. Si **EL ARRENDATARIO** presenta mora en el pago de los cánones de arrendamiento establecidos en la presente cláusula, cancelará intereses moratorios a la tasa máxima legal vigente establecida por la Superintendencia Financiera en el momento de presentar la mora.

CUARTA.- AJUSTE DEL CANON: Las partes acuerdan reajustar automáticamente el precio del arrendamiento, a partir del día siguiente al vencimiento de cada año de ejecución del contrato,

ANXO No. 3

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL INMUEBLES EN PUERTOS

en un porcentaje equivalente a la variación del Índice de Precios Al Consumidor IPC decretado por el DANE (con corte al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior), durante el término de duración del contrato.

Fórmula para ajuste del canon anual

$$\text{Precio m}^2 \text{ dólares ajustado} = \text{Precio m}^2 \text{ dólares} \times \{1 + (\% \text{ incremento IPC año anterior})\}$$

QUINTA.- SERVICIOS PÚBLICOS Y ADMINISTRACIÓN: El arrendamiento incluye el uso de los siguientes servicios públicos: *agua y luz* instalados actualmente, así como los que se instalen a futuro para uso del inmueble, cuyo costo será cancelado única y exclusivamente por **EL ARRENDATARIO** dentro del término de pago estipulado en las cuentas de cobro por la prestación de dichos servicios.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si **EL ARRENDATARIO** no cancela en su oportunidad los servicios aquí señalados, este hecho se tendrá como incumplimiento del contrato y **EL ARRENDADOR** podrá exigir la restitución del inmueble. En todo caso, **EL ARRENDATARIO** pagará a **EL ARRENDADOR** el valor de la cláusula penal, las multas, valor del servicio no cancelado, el de la reconexión, reinstalaciones, sanciones, costas y multas etc., sumas que se podrán exigir ejecutivamente y serán pruebas suficientes el presente contrato y las facturas o recibos de liquidación expedidas por las correspondientes empresas de servicios públicos, cancelados por **EL ARRENDADOR**. Estarán a cargo de **EL ARRENDATARIO** los reclamos que por daños y perjuicios puedan hacer las empresas de servicios públicos en cualquier tiempo, por infracciones a su reglamento ocurridas por culpa de **EL ARRENDATARIO** y los gastos que por esta causa se ocasionaren.

PARÁGRAFO TERCERO: Si en el desarrollo del presente contrato, las empresas prestadoras de los servicios públicos detectan que los sellos han sido violados o los contadores alterados, las multas, cargos, sanciones o reconexiones por esta causa, serán a cargo **EL ARRENDATARIO**.

PARÁGRAFO CUARTO – IMPUESTOS: Los impuestos de cualquier índole, ya sean nacionales, departamentales o municipales, que se originen por el uso del inmueble o de la actividad desarrollada en el mismo por parte de **EL ARRENDATARIO** durante el tiempo que ocupe el inmueble, serán de su cuenta y riesgo. El impuesto predial y de valorización será cancelado por el propietario del inmueble.

SEXTA.- RECIBO Y ESTADO: **EL ARRENDADOR** hará la entrega material del inmueble el día de iniciación del presente contrato, en el estado en que este se encuentre, el cual es de pleno conocimiento de **EL ARRENDATARIO** y pondrá a disposición los servicios públicos los cuales se deberán encontrar a paz y salvo, las cosas, usos y anexidades convenidos, así como de una copia del contrato. **EL ARRENDATARIO** se obliga a entregarlo en el mismo estado, salvo el deterioro proveniente del uso normal.

SÉPTIMA. – REPARACIONES Y MEJORAS: **EL ARRENDATARIO** se obliga a mantener el inmueble en el estado en que lo recibe; las reparaciones, reformas o mejoras de cualquier clase que quisiera hacer **EL ARRENDATARIO** serán por cuenta de éste y para efectuarlas se requiere permiso o autorización escrita por parte de **EL ARRENDADOR**, siendo entendido que en ningún caso **EL ARRENDADOR** quedará obligado a pagar tales mejoras y reformas o a indemnizar en

ANEXO No. 3

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL INMUEBLES EN PUERTOS

forma alguna a **EL ARRENDATARIO**, quien tampoco podrá separar o llevarse los materiales utilizados en dichas mejoras, aún en los casos en que **EL ARRENDADOR** las haya autorizado expresamente.

Queda expresamente estipulado que cualquier cerradura o implementos adicionales que **EL ARRENDATARIO** instale en las puertas y ventanas interiores o exteriores del inmueble, no las podrá retirar y quedarán de propiedad de **EL ARRENDADOR** sin que haya lugar a reconocimiento de suma alguna por este concepto. No obstante, lo dispuesto en esta cláusula, **EL ARRENDATARIO** está obligado a efectuar en el inmueble las reparaciones locativas o sustituciones necesarias a que haya lugar. La violación de esta cláusula dará derecho a **EL ARRENDADOR** para la terminación unilateral del contrato con la consiguiente indemnización de perjuicios a cargo de **EL ARRENDATARIO** y a favor de **EL ARRENDADOR**. En ningún caso tendrá **EL ARRENDATARIO** derecho de retención del inmueble por razón de las mejoras ni derecho a indemnización alguna.

OCTAVA.- OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES: Además de las obligaciones generales de las partes, contempladas en la ley para esta clase de contrato y que las mismas se comprometen a cumplir, se establecen las siguientes:

EL ARRENDADOR:

1. Entregar el inmueble, suscribiendo el acta de entrega correspondiente el día de iniciación del contrato, en el estado en que encuentre, lo cual es de pleno conocimiento de **EL ARRENDATARIO**;
2. Recibir y tramitar la solicitud de **EL ARRENDATARIO** respecto del mantenimiento físico del inmueble cuando éste así lo requiera, siempre y cuando se trate de reparaciones necesarias para mantener en buen estado el inmueble;
3. Recibir y tramitar la solicitud de reparaciones locativas presentada por **EL ARRENDATARIO**, cuando los deterioros que las hagan necesarias provengan de fuerza mayor o caso fortuito;
4. Elaborar y suscribir el acta de entrega del inmueble con el correspondiente inventario de los bienes;
5. Las demás que se deriven del desarrollo del presente contrato.

EL ARRENDATARIO:

1. Cancelar mensualmente dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes el precio total del canon de arrendamiento establecido en la cláusula tercera del presente contrato, enviando copia de la consignación correspondiente a **EL ARRENDADOR** dentro de los tres (3) días siguientes a la consignación.
2. Recibir el inmueble de que trata el presente documento junto con el correspondiente inventario de bienes y suscribir el acta de entrega y recibo del mismo.
3. Restituir a **EL ARRENDADOR** el inmueble arrendado (i) a la terminación del plazo pactado; (ii) en cualquier tiempo que lo requiera **CENTRAL DE INVERSIONES S.A.**, en el mismo estado en que fue entregado por éste, salvo por el deterioro normal causado por el uso y goce legítimo del bien. En este caso se procederá previa comunicación escrita en la que se indicarán los motivos que la originaron, los términos del finiquito

ANEXO No. 3

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL INMUEBLES EN PUERTOS

contractual y el plazo en que se deberá restituir el bien arrendado con una antelación de por lo menos noventa (90) días calendario. . (iii) En el evento que **EL ARRENDATARIO** no constituya, renueve o mantenga las garantías requeridas por **EL ARRENDADOR** durante toda la vigencia del presente contrato; (iv) En el caso de terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento de la normatividad ambiental y/o sanciones o multas impuestas por la autoridad ambiental competente.

4. Cancelar oportunamente los gastos que se generen por servicios públicos, (energía, agua, teléfono, larga distancia, gas natural, recolección de basuras, servicio de televisión por cable y antena parabólica, administración, vigilancia) o los que tenga en servicio el bien inmueble.
5. Conservar la integridad interior del inmueble paredes, techos, cocina, calentador, pavimentos, cañerías etc., salvo por el deterioro natural del inmueble proveniente de su uso;
6. Reparar los cristales, cerraduras, puertas, etc.
7. Cumplir con las normas en materia ambiental y manejo del material, de carga, descarga y acopio de carbón y de cualquier tipo de actividad que se realice dentro de los inmuebles objeto del presente contrato de arrendamiento.
8. Remitir trimestralmente a **EL ARRENDADOR** un certificado expedido por **EL ARRENDATARIO** donde manifieste el cumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO** de las normas ambientales y manejo del material, de carga, descarga y acopio de carbón y de cualquier tipo de actividad que se realice dentro de los inmuebles objeto del presente contrato de arrendamiento, así como también se obliga a informar a **EL ARRENDADOR** en dicha certificación, los avances del plan de manejo ambiental para mitigar el impacto ambiental que se pueda generar con el desarrollo de tales actividades, de acuerdo con la solicitud formulada por la autoridad competente
9. A la suscripción del presente contrato de arrendamiento y/o para la ejecución de la actividad de carga, descarga y acopio de carbón u otra que se realice dentro de los inmuebles objeto del presente contrato de arrendamiento, **EL ARRENDATARIO** se obliga a presentar a **EL ARRENDADOR**, copias de los permisos y/o licencias ambientales y demás documentos soportes y/o requeridos por **EL ARRENDADOR** y/o por la autoridad ambiental competente para las actividades y operaciones comerciales desarrolladas en los inmuebles objeto del presente contrato de arrendamiento, allegando copia de sus renovaciones al vencimiento de estas.
10. En cualquier momento de la ejecución del presente contrato, **EL ARRENDADOR** podrá solicitar a **EL ARRENDATARIO** copias de los permisos y/o licencias ambientales, así como sus renovaciones y/o ampliaciones, y demás documentos soportes y/o requeridos por la autoridad ambiental competente para las actividades y operaciones comerciales desarrolladas en los inmuebles objeto del presente contrato de arrendamiento, por lo cual **EL ARRENDATARIO** se obliga a aportarlo dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud de **EL ARRENDADOR**.
11. Las demás consagradas en las normas que lo regulen.

NOVENA. – TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Son causales de terminación unilateral del contrato las de ley y especialmente las siguientes:

Por parte de EL ARRENDADOR:

ANEXO No. 3

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL INMUEBLES EN PUERTOS

1. La no cancelación por parte de **EL ARRENDATARIO** de los cánones y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.
2. La no cancelación de los servicios públicos que causen la desconexión o pérdida del servicio.
3. En el evento que **EL ARRENDATARIO** no constituya, renueve o mantenga las garantías requeridas por **EL ARRENDADOR** durante toda la vigencia del presente contrato.
4. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización de **EL ARRENDADOR**.
5. La incursión reiterada de **EL ARRENDATARIO** en actividades que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención debidamente comprobados ante la autoridad competente.
6. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble sin expresa autorización de **EL ARRENDADOR**, según lo establecido en la cláusula séptima del presente contrato, o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.
7. La violación por parte de **EL ARRENDATARIO** a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de inmuebles sometidos a ese régimen.
8. La violación por parte de **EL ARRENDATARIO** de la normatividad ambiental y/o de manejo del material, de carga, descarga y acopio de carbón y de cualquier tipo de actividad que se realice dentro del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, en virtud de un pronunciamiento en firme por parte de la autoridad competente.
9. La no remisión por parte de **EL ARRENDATARIO** de las copias de los permisos y/o licencias ambientales, así como sus renovaciones y/o ampliaciones, y demás documentos soportes solicitado por **EL ARRENDADOR**.
10. En caso que el inmueble arrendado sea requerido por **EL ARRENDADOR** por encontrarse incluido en concesión o proyecto. En este caso se procederá previa comunicación escrita en la que se indicarán los motivos que la originaron, los términos del finiquito contractual y el plazo en que se deberá restituir el bien arrendado con una antelación no menor a noventa (90) días calendario, sin derecho a indemnización alguna.
11. En el evento que **EL ARRENDATARIO** no esté de acuerdo con el reajuste del canon de arrendamiento a partir del cuarto mes de duración del presente contrato, una vez surtido el trámite de revisión del canon establecido en la cláusula tercera del presente contrato.

Cumplidas cualquiera de estas condiciones, **EL ARRENDATARIO** está obligado a restituir el inmueble sin derecho a indemnización alguna, a la cual renuncia expresamente con la firma del presente contrato.

Por parte de **EL ARRENDATARIO**:

1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de **EL ARRENDADOR** o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo.
2. La incursión reiterada de **EL ARRENDADOR** en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal del inmueble arrendado por parte de **EL ARRENDATARIO**, debidamente comprobada ante la autoridad competente.

ANEXO No. 3

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL INMUEBLES EN PUERTOS

3. El desconocimiento por parte de **EL ARRENDADOR** de derechos reconocidos a **EL ARRENDATARIO** por la Ley o contractualmente.

Cumplidas estas condiciones **EL ARRENDADOR** estará obligado a recibir el inmueble; si no lo hiciera, **EL ARRENDATARIO** podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.

PARÁGRAFO. Las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato, para lo cual elaborarán un acta de terminación por mutuo acuerdo.

DÉCIMA.- INSPECCIÓN: EL ARRENDADOR o a quien este delegue, podrá visitar en cualquier tiempo el inmueble arrendado, con el fin de comprobar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones estipuladas a cargo de **EL ARRENDATARIO**. **EL ARRENDATARIO** igualmente permitirá el ingreso del personal que autorice **EL ARRENDADOR** para la realización de avalúos, mostrar el inmueble para efectos de ventas o posteriores arrendamientos, así como permitir la instalación de avisos alusivos a la venta o posteriores arrendamientos u otros similares, etc.

DÉCIMA PRIMERA.- SUBARRIENDO Y CESIÓN: EL ARRENDATARIO, no podrá ceder total o parcialmente ni tampoco podrá subarrendar en todo o en parte el inmueble objeto del presente contrato, sin expresa autorización del **ARRENDADOR**. Su incumplimiento constituye causal de terminación del contrato y dará derecho a **EL ARRENDADOR** para dar por terminado el mismo y exigir la entrega del inmueble. En caso de presentarse la cesión o subarriendo con autorización previa de **EL ARRENDADOR**, este podrá celebrar un nuevo contrato con los usuarios reales, caso en el cual el contrato anterior quedará sin efecto, situación que se comunicará por escrito a **EL ARRENDATARIO** inicial.

PARÁGRAFO PRIMERO: CESIÓN DE DERECHOS Y VENTA. EL ARRENDADOR podrá en cualquier tiempo vender el inmueble del presente contrato y transferir sus derechos a terceras personas. **EL ARRENDATARIO** se obliga a cumplir sus obligaciones con el cesionario desde la fecha en que tal acto se le comunique por correo certificado dirigido a la dirección de los inmuebles. Dicha notificación deberá enviarse con un plazo mínimo de treinta (30) días calendario.

De acuerdo a lo anterior, **EL ARRENDATARIO** acepta tal condición y se sujeta a las instrucciones que para tal efecto imparta **EL ARRENDADOR**, ya sea restituyendo los inmuebles o aceptando la cesión de los derechos del contrato de arrendamiento conforme a lo establecido en este párrafo. Esta forma de terminación anticipada, no dará lugar a ningún tipo de indemnización.

PARÁGRAFO SEGUNDO: CESIÓN DEL CONTRATO con la firma del presente contrato, **EL ARRENDATARIO** conoce y acepta Central de Inversiones S.A.- CISA, podrá ceder en su totalidad al propietario del inmueble, el presente contrato, en el estado que se encuentre, o a la persona jurídica que este último determine.

La mencionada cesión surtirá efectos a partir de la notificación a **EL ARRENDATARIO** por correo certificado dirigido a la dirección de los inmuebles objeto del presente contrato.

ANXO No. 3

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL INMUEBLES EN PUERTOS

DECIMA SEGUNDA.- EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD POR PARTE DEL ARRENDADOR: EL ARRENDADOR no responderá por los daños o perjuicios que pueda sufrir EL ARRENDATARIO o terceras personas en el bien arrendado, en el evento de incendios, inundaciones, derrumbes y demás hechos que constituyan Caso Fortuito o Fuerza Mayor, o que sean causados por culpa de **EL ARRENDATARIO**, o por personas que hayan estado o permanezcan en el predio arrendado, o por violaciones al contrato, reglamentos, normas o leyes de empresas públicas o del Gobierno, Municipal, Departamental o Nacional.

PARAGRAFO: EL ARRENDATARIO se obliga a asumir cualquier tipo de multas, sanciones y/o condenas impuestas por las autoridades competentes al propietario del inmueble y/o a Central de Inversiones S.A., por eventuales acciones judiciales, daños y/o perjuicios causados por las actividades y operaciones comerciales desempeñadas por **EL ARRENDATARIO**, o por personas que hayan estado o permanezcan en el predio arrendado, a partir de la suscripción del presente contrato, así como también las ocasionadas y/u originadas antes de la suscripción del presente contrato _____, por el uso que han hecho el anterior arrendatario)hoy demandado como antes se indicó) y sus subarrendatarios, y/o la tenencia de los inmuebles a la mencionada fecha.

En ese orden de ideas, **EL ARRENDATARIO** asume de manera directa y exclusiva las consecuencias jurídicas y económicas de la circunstancia descrita anteriormente, exonerando al **ARRENDADOR** y/o al propietario de los inmuebles objeto de este contrato de toda responsabilidad económica, judicial, ambiental, extrajudicial, administrativa, entre otras.

DÉCIMA TERCERA.- ABANDONO DEL INMUEBLE. En caso de que **EL ARRENDATARIO** abandone el inmueble arrendado por más de treinta (30) días calendario, desde ya autoriza a **EL ARRENDADOR** para ocupar el mismo sin necesidad de orden judicial, con el fin de salvaguardar la integridad del mismo y evitar la subcontratación o deterioro de los bienes que lo integran.

DÉCIMA CUARTA.- RESTITUCIÓN ESPECIAL DEL INMUEBLE: **EL ARRENDADOR** podrá solicitar **AL ARRENDATARIO** la restitución del inmueble arrendado de conformidad con lo previsto en los artículos 518 y 520 del Código de Comercio.

DÉCIMA QUINTA.- DESTINACIÓN: **EL ARRENDATARIO** se obliga a destinar el inmueble objeto del presente contrato únicamente a actividades económicas relacionadas con los servicios portuarios, expansión portuaria, desarrollo logístico, almacenamiento de productos, servicios de báscula, exportación de bienes y servicios, y demás servicios vinculados con las operaciones mencionadas anteriormente. En todo caso, en el inmueble solamente podrán desarrollarse actividades lícitas, y previo cumplimiento de la normatividad y de los requerimientos de la autoridad ambiental.

PARÁGRAFO PRIMERO: Será responsabilidad de **EL ARRENDATARIO** tramitar las licencias y/o permisos necesarios ante las autoridades competentes para el funcionamiento de la actividad anteriormente relacionada, así como asumir los costos y gastos generados por éstos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL ARRENDATARIO** se obliga a desarrollar sus actividades y operaciones comerciales en el predio objeto del presente contrato, con la infraestructura y los procedimientos requeridos por las autoridades competentes, dando cumplimiento a los

ANEXO No. 3

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL INMUEBLES EN PUERTOS

reglamentos, guías y demás normatividad que la regulen. Igualmente, **EL ARRENDATARIO** se obliga a que su actividad cumpla con la normatividad ambiental.

DÉCIMA SEXTA.- INCUMPLIMIENTO Y/O MORA: El incumplimiento, mora o violación de cualquiera de las obligaciones y de la forma de pago establecida en el presente contrato, por parte de **EL ARRENDATARIO**, dará derecho a **EL ARRENDADOR** para resolver el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, sin necesidad de desahucio ni de los requerimientos previstos en la ley, para lo cual **EL ARRENDATARIO** y los codeudores o deudores solidarios renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 del Código Civil y 424 del Código de Procedimiento Civil y demás normas concordantes, como también al derecho de oponerse a la cesación del arrendamiento y a la restitución del inmueble.

DÉCIMA SÉPTIMA.- CLÁUSULA PENAL: Las partes establecen como sanción pecuniaria a cargo de quien incumpla cualquiera de las obligaciones consagradas en el presente contrato, en especial de la forma de pago establecida en la cláusula tercera, un porcentaje equivalente al 10% del valor total del contrato, sin perjuicio de la mayor indemnización a que hubiere lugar en razón de dicho incumplimiento. (*Entendiéndose como valor total: el valor inicial del contrato por el término pactado y sus renovaciones hasta la restitución real del inmueble*). Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y **EL ARRENDADOR, EL ARRENDATARIO** y los codeudores o deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlo en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

DÉCIMA OCTAVA.- GARANTÍAS: **EL ARRENDATARIO** deberá constituir y entregar a **CENTRAL DE INVERSIONES S.A.** las siguientes pólizas y/o garantías en las que debe figurar como asegurado y/o beneficiario **CENTRAL DE INVERSIONES S.A.**, expedidas por una compañía de seguros legalmente constituida y autorizada en Colombia para el efecto, por el término que se indica a continuación, y bajo las siguientes condiciones de cubrimiento y período:

A) Póliza de Arrendamiento: Por un monto equivalente al 100% del valor total del canon mensual de arrendamiento con una vigencia anual, y prorrogadas antes de su vencimiento para el período subsiguiente. El oferente seleccionado mantendrá vigente ésta póliza durante la ejecución del contrato. CISA verificará esta condición y aprobará cada póliza otorgada, para lo cual el oferente seleccionado aportará las mismas con un (1) mes de anticipación al vencimiento de la vigencia de cada póliza.

B) Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual. El oferente seleccionado deberá presentar a CISA una póliza de responsabilidad civil extracontractual que ampare los perjuicios patrimoniales derivados de la responsabilidad civil extracontractual que le sea imputable AL ARRENDATARIO, como consecuencia directa de daños materiales, lesiones personales y/o muerte que se ocasionen a terceros.

Póliza que tendrá las siguientes condiciones:

Vigencia. Será igual al término de duración del contrato de arrendamiento a partir de la fecha de inicio. La póliza puede ser emitida por vigencias anuales y prorrogadas antes de su vencimiento para el período subsiguiente. CISA verificará esta condición y aprobará cada póliza

ANXO No. 3

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL INMUEBLES EN PUERTOS

otorgada, para lo cual el ARRENDATARIO deberá aportarlas con un (1) mes de anticipación al vencimiento de la vigencia de cada póliza.

Amparos: La póliza deberá constituirse con mínimo los siguientes amparos con los límites asegurados indicados:

- **Predios, Labores y Operaciones:** 100% del límite Asegurado que para los efectos no puede ser inferior a \$500.000.000
- **Amparo de contratistas y subcontratistas:** 25% Evento (\$125.000.000), 50% (\$250.000.000) Agregado del límite Asegurado.
- **Responsabilidad Civil Patronal:** 25% (\$125.000.000), Evento 50% (\$250.000.000) Agregado del límite Asegurado.
- **Gastos médicos sin demostración previa de responsabilidad:** 5% persona (\$25.000.000), 15% Evento (\$75.000.000) y 30% (\$150.000.000) en el Agregado del límite Asegurado.
- **Responsabilidad Civil por contaminación.** 100% del límite Asegurado que para los efectos no puede ser inferior a \$500.000.000 que incluya cobertura de costos y gastos de limpieza mínimo de 10% del valor asegurado

Cláusulas Adicionales: La póliza de seguro de responsabilidad civil extracontractual deberá contemplar a la CENTRAL DE INVERSIONES S.A. y al ARRENDATARIO como asegurados, con las siguientes cláusulas adicionales:

- Revocación de la póliza a 60 días, con previo aviso CENTRAL DE INVERSIONES S.A.
- Ampliación de aviso de siniestro a 30 días.
- No cancelación o revocación por falta de pago de la prima.
- En caso de que la suma asegurada se reduzca y que el valor remanente sea inferior a \$500.000.000, el arrendatario se obliga a constituir una nueva garantía en el término de 10 días calendario so pena de aplicarse las sanciones contempladas en el contrato.

Nota: Como sustituto válido de la póliza de responsabilidad civil extracontractual aquí descrita, el oferente seleccionado podrá presentar la póliza global de responsabilidad civil extracontractual que tiene el oferente seleccionado, siempre que venga acompañada de una certificación de la Aseguradora de que la póliza se extiende a cubrir el contrato y que dicha póliza reúne y cumple con todas y cada una de las condiciones, términos, derechos y obligaciones señaladas en este acápite. De igual forma en caso de que la póliza incluya deducibles estos serán asumidos en un 100% por parte de contratista

DÉCIMA NOVENA. Los abajo firmantes autorizamos a **EL ARRENDADOR** a consultar y reportar a la central de información de la asociación bancaria y de entidades financieras, comerciales y a cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines.

VIGÉSIMA.- TITULO EJECUTIVO: Las partes acuerdan que el presente contrato presta mérito ejecutivo en los términos del artículo 422 del Código General del Proceso, en caso de mora en el pago del canon **EL ARRENDADOR** podrá cobrar los cánones pendientes, los servicios dejados de pagar, la indemnización de los perjuicios causados y cualquier otra suma pendiente por pagar, bastando la sola afirmación y la presentación del contrato, para lo cual **EL**

ANXO No. 3

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL INMUEBLES EN PUERTOS

ARRENDATARIO y el codeudor o deudores solidarios renuncian a su derecho de ser requeridos para constituirlos en mora.

VIGÉSIMA PRIMERA.- LEGALIZACIÓN Y EJECUCIÓN El presente contrato se entiende perfeccionado con la firma de las partes que en él intervienen y para su ejecución se requiere la constitución, entrega y aprobación de la póliza de seguro a que hace referencia la cláusula décima octava del presente contrato, así como el cumplimiento de las condiciones dispuestas en la cláusula segunda del presente contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- SUPERVISIÓN: La Supervisión del presente contrato la ejercerá **EL ARRENDADOR**, a través del Gerente Técnico de Inmuebles.

VIGÉSIMA TERCERA.- INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: EL ARRENDATARIO declara bajo la gravedad del juramento que no se haya incurrido en causal alguna señalada en la Ley, la Constitución Política o en el Código de Buen Gobierno de Central de Inversiones S.A., que la inhabilite o la ponga en situación de incompatibilidad con ocasión de la celebración del presente contrato, como tampoco se encuentra inmerso en algún conflicto de interés, para lo cual manifiesta adicionalmente que conoce el referido Código, toda vez que accedió a él a través de la página Web de **CISA** www.cisa.gov.co de manera expresa, y por otra parte declara que no ha incurrido en responsabilidad fiscal, razón por la cual no aparece reportado en el Boletín preparado por la Contraloría General de la República. Así mismo **EL ARRENDATARIO**, declara que el origen de los fondos que ocupa para el desarrollo del presente contrato, tienen procedencia lícita.

VIGÉSIMA CUARTA.- COPIAS: El presente contrato se firma en _____ originales, los cuales serán distribuidos de la siguiente manera: uno (1) para **EL ARRENDATARIO**, uno (1) para Central de Inversiones S.A, uno (1) para el Codeudor. **EL ARRENDATARIO**, el codeudor y **ESPORMART LTDA** manifiestan expresamente haber recibido un ejemplar del presente contrato.

VIGÉSIMA QUINTA.- DOMICILIO: Para todos los efectos contractuales el domicilio de las partes será la ciudad de Bogotá.

VIGÉSIMA SEXTA.- GASTOS DEL PRESENTE CONTRATO: Correrán a cargo de **EL ARRENDATARIO** los gastos que ocasione el presente contrato y los reajustes se calcularán de conformidad con el incremento del IPC de cada año, en la fecha respectiva. Este requisito se entenderá cumplido con la presentación del recibo que así lo acredite.

VIGÉSIMA SEPTIMA.- LEY Y JURISDICCIÓN: Este contrato se rige y se interpretará conforme a la ley Colombiana.

VIGÉSIMA OCTAVA.- GOOD WILL: Las partes acuerdan que el presente contrato de arrendamiento no genera ningún tipo de prima o Good Will a favor de **EL ARRENDATARIO**.

VIGÉSIMA NOVENA.- NOTIFICACIONES: Toda comunicación en relación con este contrato deberá hacerse por escrito y enviarse a las siguientes direcciones que a continuación se señalan:
EL ARRENDADOR: Calle 63 No 11-09 en Bogotá, **EL ARRENDATARIO:** _____

ANXO No. 3

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL INMUEBLES EN PUERTOS

En el evento de cambio de dirección de notificación de alguna de las partes, se deberá notificar a la otra por escrito indicando la nueva dirección de notificación. Dicha comunicación de cambio de dirección tendrá efectos ocho (08) días después de enviada.

PARÁGRAFO: Cada una de las partes exonera a la otra parte de toda responsabilidad que se cause por la no recepción de alguna información o comunicación a causa de algún cambio en la dirección que aquí se ha indicado, no comunicada por escrito con ocho (8) días calendario de anticipación.

En constancia de aceptación de lo aquí contenido, se suscribe por las partes en la ciudad de Bogotá, en cuatro (4) ejemplares del mismo tenor, a los _____.

EL ARRENDADOR,

EL ARRENDATARIO,

CENTRAL DE INVERSIONES S.A.

CODEUDOR
