

CONTRATO DE CONCESIÓN DE ESPACIO EN ZONA COMÚN

UBICACIÓN DEL ESPACIO: Corredor norte
 Primer nivel
 Parque Comercial El Tesoro P.H.
 Carrera 25 A N° 1 A Sur 45
 Medellín – Antioquia

ÁREA DEL ESPACIO: 4 metros cuadrados (aproximadamente).

CONCEDENTE: Parque Comercial El Tesoro P.H.

CONCESIONARIO: Lotería de Medellín.

CONTRAPRESTACIÓN: \$ 8.838.106 más IVA.

VIGENCIA: Dos (2) meses y once (11) días.

FECHA DE INICIACIÓN: 21 de octubre de 2017.

FECHA DE TERMINACIÓN: 31 de diciembre de 2017.

PRIMERA: IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES. Entre los suscritos, a saber: ADRIANA GONZÁLEZ ZAPATA, mayor de edad, domiciliada en Medellín e identificada con la Cédula de Ciudadanía N° 43.724.372, actuando en nombre y representación legal de la copropiedad PARQUE COMERCIAL EL TESORO P.H., quien en adelante se denominará EL CONCEDENTE, y, de otro lado, OFELIA ELCY VELÁSQUEZ HERNÁNDEZ mayor de edad, domiciliada en Medellín identificado con la Cédula de Ciudadanía N° 21.862.628, actuando en nombre y como representante legal encargada (E) de la LOTERIA DE MEDELLÍN empresa comercial e industrial del Estado, domiciliada en Medellín e identificada con el NIT 890980058-1, quien en adelante se denominará EL CONCESIONARIO, se ha celebrado el presente contrato de concesión de espacio en zona común, el cual se registrá por las siguientes cláusulas.

SEGUNDA. OBJETO DEL CONTRATO. Mediante este contrato, EL CONCEDENTE concede a EL CONCESIONARIO la tenencia de un espacio en zona común (en adelante, EL ESPACIO), con un área aproximada de cuatro (4) metros cuadrados, ubicado el corredor norte, entre locales donde operan los establecimientos de comercio denominados Bon bonite e Inkanta, Primer nivel del PARQUE COMERCIAL EL TESORO P.H., situado en la Carrera 25 A N° 1 A Sur 45 de Medellín – Antioquia. EL ESPACIO se distingue con los siguientes linderos: Por el norte, con escaleras eléctricas que conducen a Cinemark; Por el sur con linterna corredor norte primer nivel; Por el oriente con local de Inkanta; Por el occidente con local donde opera Bon bonite.

PARAGRAFO PRIMERO: En cualquier momento durante la ejecución del contrato, EL CONCEDENTE podrá solicitar por escrito a EL CONCESIONARIO la reubicación de EL ESPACIO en otro de la zona común del PARQUE COMERCIAL EL TESORO P.H, caso en el cual, previo acuerdo entre las partes, EL CONCESIONARIO deberá proceder a la reubicación, en las condiciones y plazos definidos por mutuo acuerdo entre las partes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se conviene expresamente que EL CONCESIONARIO sólo podrá instalar

El Tesoro P.H.
 PARQUE COMERCIAL
 NIT 890980058-1

44

en EL ESPACIO una "Burbuja" o Kiosco, cuyas medidas no superen las dimensiones de EL ESPACIO, ajustado al diseño incluido en el render presentado por EL CONCESIONARIO y aprobado por EL CONCEDENTE, el cual se adjunta y hace parte integrante del presente contrato. De ninguna manera EL CONCESIONARIO podrá instalar o colocar sillas y mesas por fuera del espacio concedido. No obstante lo anterior, en cualquier momento durante la ejecución del presente contrato, EL CONCEDENTE podrá solicitar el cambio de cualquiera de los elementos que conforman "Burbuja" o Kiosco, para adecuarlos a las normas que rigen las zonas comunes de la edificación, caso en el cual, previo acuerdo entre las partes, EL CONCESIONARIO deberá realizar los cambios del caso, en las condiciones y plazos definidos por mutuo acuerdo entre las partes. Además, la publicidad institucional de EL CONCESIONARIO deberá conservar una razonable proporcionalidad con las dimensiones de EL ESPACIO, previa aprobación de EL CONCEDENTE.

TERCERA. DURACIÓN. El término de vigencia del presente contrato será de dos (2) meses y once (11) días contados a partir del 21 de octubre de 2017 y hasta el 31 de diciembre de 2017, ambas fechas inclusive. Salvo acuerdo expreso entre las partes, consignado por escrito, el presente contrato no se prorrogará ni se renovará al momento del vencimiento de dicho término, razón por la cual EL CONCESIONARIO deberá restituir inmediatamente EL ESPACIO. En caso contrario, EL CONCESIONARIO autoriza desde ya a EL CONCEDENTE para retirar y almacenar el mobiliario ubicado en EL ESPACIO, en cuyo caso EL CONCESIONARIO se obliga a pagar a EL CONCEDENTE la suma de \$100.000 diarios por concepto de bodegaje, hasta el día en que EL CONCESIONARIO retire dicho mobiliario.

PARAGRAFO PRIMERO: EL CONCESIONARIO podrá hacer uso de EL ESPACIO en los siguientes horarios: Lunes a Sábado: 10:00 AM a 9:00 PM, Domingos y Festivos: 11:00 AM a 8:00 PM; para hacer uso de EL ESPACIO por fuera de dicho horarios, EL CONCESIONARIO requerirá autorización previa y escrita de EL CONCEDENTE. En ocasiones especiales como Navidad y fechas específicas, EL CONCEDENTE establecerá e informará con anterioridad los cambios de horarios correspondientes, los cuales serán de obligatorio cumplimiento para EL CONCESIONARIO.

CUARTA. CONTRAPRESTACIÓN. EL CONCESIONARIO se obliga a pagar a EL CONCEDENTE, a título de contraprestación por la concesión de EL ESPACIO, la suma de OCHO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CIENTO SEIS PESOS (\$ 8.838.106) mensuales más el respectivo IVA. Dicho pago deberá realizarse por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco (5) días siguientes a la presentación de la factura correspondiente por parte de EL CONCEDENTE. La falta de pago de la contraprestación en la fecha pactada dará lugar a la resolución automática del contrato, sin necesidad de declaración judicial.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de que las partes acuerden por escrito prorrogar o renovar el presente contrato al vencimiento de la vigencia inicial o de alguna de las prórrogas o renovaciones, EL CONCEDENTE la contraprestación incrementará anualmente en un porcentaje del IPC del año anterior.

QUINTA. OBLIGACIONES DE EL CONCEDENTE. EL CONCEDENTE se obliga especialmente a entregar EL ESPACIO a EL CONCESIONARIO. Esta obligación la cumplirá en la fecha de inicio de la vigencia del contrato.

SEXTA. OBLIGACIONES DE EL CONCESIONARIO. Son obligaciones especiales de EL CONCESIONARIO: a) Pagar oportunamente la contraprestación convenida. b) Usar EL ESPACIO destinándolo exclusivamente para la VENTA DE PRODUCTOS DE LA LOTERIA DE MEDELLÍN.. c) Efectuar las reparaciones locativas y en general las de todos aquellos deterioros que se

El Tesoro
PARQUE COMERCIAL
NIT. 811.021.001.40

produzcan en EL ESPACIO. **d)** Restituir EL ESPACIO a EL CONCEDENTE al momento de la terminación definitiva del presente contrato por cualquier causa. La entrega deberá hacerse con EL ESPACIO enteramente desocupado, poniéndolo a disposición de EL CONCEDENTE. La restitución deberá hacerse en el mismo estado en que se verifique la entrega, pero se tomará en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos del inmueble. **e)** Presentar a EL CONCEDENTE, para su respectiva aprobación previa, la publicidad que será dispuesta en EL ESPACIO. **f)** Disponer de un stand (cuyas medidas no superen las dimensiones de EL ESPACIO), en perfecto estado de funcionamiento, desinfección, conservación y limpieza. **g)** Mantener en excelente estado de presentación y funcionamiento las zonas comunes y las características de los elementos a instalar en el área asignada. Aquellos que a juicio de EL CONCEDENTE amenacen la seguridad, podrán ser retirados de forma inmediata, sin necesidad del consentimiento previo de EL CONCESIONARIO. **h)** Asumir los costos totales de instalación, mantenimiento y desinstalación del stand o los bienes ubicados en EL ESPACIO. **i)** Cumplir con el horario de atención comercial acordado por las partes, a saber: Jueves y Viernes: 10:00 AM a 08:00 PM; Sábado y Domingo: en los horarios comerciales de EL CONCEDENTE, a saber: 11:00 AM a 08:00 PM. En ocasiones especiales, como navidad y fechas específicas, EL CONCEDENTE establecerá e informará con anterioridad los cambios de horarios que correspondan. **j)** Respetar las normas, obligaciones y prohibiciones que rigen al interior del PARQUE COMERCIAL EL TESORO P.H. **k)** Asumir todo tipo de responsabilidad por los daños y perjuicios provenientes de culpa, dolo, omisión, hechos suyos o de sus dependientes, ocasionados a EL CONCEDENTE o a los copropietarios, tenedores, clientes y visitantes de la copropiedad.

SÉPTIMA. PROHIBICIONES ESPECIALES PARA EL CONCESIONARIO. A EL CONCESIONARIO le estará absolutamente prohibido: **a)** Subarrendar parcial o totalmente EL ESPACIO. **b)** Cambiar parcial o totalmente la destinación de EL ESPACIO. **c)** Efectuar mejoras de cualquier clase en EL ESPACIO sin previa autorización escrita de EL CONCEDENTE. En el caso de que las hiciere, estas quedarán de propiedad del dueño del EL ESPACIO y EL CONCESIONARIO no podrá retirarlas ni cobrar su valor; todo ello sin perjuicio de que EL CONCEDENTE pueda instaurar las acciones legales para la terminación del contrato, invocando como causal ese incumplimiento. **d)** Emplear o almacenar en el área asignada elementos explosivos, antihigiénicos, pestilentes o prohibidos, ni realizar actividades que a juicio de EL CONCEDENTE sean potencialmente nocivas para la conservación, higiene, imagen o seguridad de la edificación, o que ocasionen ruido o incomoden a terceros. **e)** Realizar actividades que incomoden o presionen a los visitantes de la edificación con el objeto de promocionar y/o vender sus bienes, productos y/o servicios. **f)** Distribuir y/o instalar sin autorización previa de la administración, material publicitario por fuera del área asignada. **g)** Hacerse sustituir por otras personas en la relación tenencial, bien sea mediante cesión de este contrato o por otro medio cualquiera que tenga por objeto o como efecto la mutación de las personas que usen EL ESPACIO.

OCTAVA: DERECHO DE INSPECCIÓN: Se acuerda que el personal directivo de EL CONCEDENTE queda expresamente autorizado para constatar el cumplimiento de este contrato, para lo cual estará facultado para inspeccionar en cualquier tiempo los enseres, los muebles, los accesorios, los productos que emplee EL CONCESIONARIO en su negocio y formular las observaciones y/o correctivos a que hubiere lugar, los cuales deberán ser acatados y cumplidos por EL CONCESIONARIO.

NOVENA. RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL: Las partes acuerdan lo siguiente en relación con la responsabilidad patrimonial que asume EL CONCESIONARIO durante la ejecución del presente contrato: **a)** EL CONCESIONARIO responderá exclusiva, integralmente y en todo evento por cualquier acto, omisión, culpa, hechos, suyos o de sus funcionarios, dependientes, vinculados o contratistas por los riesgos inherentes a sus actividades que afecten y/o causen perjuicios a la

edificación, a sus copropietarios, comerciantes, bienes privados, visitantes o a terceros. **b)** EL CONCESIONARIO será el único responsable frente a los consumidores y usuarios por las actividades que realice, por la calidad de sus productos, por su publicidad, promociones, por los incentivos que ofrezca, debiendo indemnizar todo daño que cause. **c)** Todos los actos, negocios, contratos y/o permisos que celebre EL CONCESIONARIO con terceros, en el espacio asignado y/o por relación con el mismo, serán ejecutados bajo su exclusiva responsabilidad **d)** EL CONCESIONARIO se obliga a reparar e indemnizar todos los perjuicios que ocasione una vez se generen, sean conocidos por la copropiedad, una vez se presenten las reclamaciones o quejas pertinentes.

DÉCIMA. RENUNCIA A DERECHOS: EL CONCESIONARIO renuncia expresamente a los siguientes derechos: **a)** Al derecho de retención que en algunos casos consagran las leyes en su favor. **b)** A exigir indemnización o prestación alguna en razón de las reparaciones y/o mejoras en EL ESPACIO sin el previo y expreso consentimiento de EL CONCEDENTE. **c)** A exigir suma alguna por concepto de prima comercial o "Good Will" a la terminación del presente contrato, cualquiera que fuere la causa de la terminación del mismo.

DÉCIMA PRIMERA: CONSERVACIÓN DEL ESPACIO. EL CONCESIONARIO declara haber recibido EL ESPACIO en buen estado de conservación. Por tanto, EL CONCESIONARIO se obliga a restituirlo en el mismo buen estado, salvo los deterioros naturales por el goce legítimo de EL ESPACIO y por el transcurso del tiempo.

DÉCIMA SEGUNDA. EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. EL CONCEDENTE no será responsable por robos, daños o eventualidades de cualquier naturaleza, que puedan sobrevenir en EL ESPACIO, sea que en tales eventos intervenga o no la mano del hombre y que con ellos se perjudique directa o indirectamente a EL CONCESIONARIO. De la misma manera no será responsable por los deterioros que sufran las mercancías, el mobiliario y demás bienes que se encuentren en EL ESPACIO. Por lo tanto, EL CONCESIONARIO deberá disponer de las medidas de seguridad apropiadas y contratar las pólizas de seguro que estime pertinentes para la adecuada protección y amparo de los equipos y los bienes que se instalen en EL ESPACIO.

PARAGRAFO: EL CONCESIONARIO declara que exime de cualquier responsabilidad a EL CONCEDENTE por daños a personas, vehículos, bienes o eventualidades de cualquier naturaleza que puedan sobrevenir con la prestación del servicio, sea que en tales eventos intervenga o no la mano del hombre y que con ellos se perjudique directa o indirectamente a EL CONCESIONARIO o a terceros. En consecuencia, los costos y gastos que se generen en cualquier litigio, pleito o demanda serán asumidos por EL CONCESIONARIO. Así, si en virtud de disposición legal, providencia judicial o conciliación, EL CONCEDENTE debiere indemnizar a terceros por concepto de daños o perjuicios causados con el bien o por razón de su tenencia, EL CONCESIONARIO se obliga a rembolsarle a EL CONCEDENTE la totalidad de la suma pagada por dicho concepto, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de presentación de la respectiva cuenta de cobro, acompañada de los comprobantes de pago efectuados.

DÉCIMA TERCERA: PROHIBICIÓN DE MEJORAS. EL CONCESIONARIO deja constancia que ha recibido EL ESPACIO para los fines propuestos y que por lo tanto, no podrá sin permiso escrito de EL CONCEDENTE efectuar mejoras, reformas o adiciones en el mismo. En caso de que las hiciere, ellas quedarán de propiedad del dueño de EL ESPACIO, sin derecho a retirarlas ni a cobrar su valor o importe. Las reparaciones locativas serán de cargo exclusivo de EL CONCESIONARIO. Es entendido que EL CONCESIONARIO no podrá en ningún momento exigir a EL CONCEDENTE reembolso por concepto de mejoras y/o reparaciones efectuadas en EL ESPACIO, sino cuando expresamente y por escrito hubieren sido autorizadas por éste con la

El Tesoro
BANQUE COMERCIAL
NIT. 811.021.444.444

28

obligación de cubrir su importe. Salvo este último caso, no podrá EL CONCESIONARIO alegar en contra de EL CONCEDENTE o del dueño de EL ESPACIO el derecho de retención que en algunos casos establecen las leyes en su favor, derecho al cual renuncia expresamente.

DÉCIMA CUARTA: INTERESES MORATORIOS. EL CONCESIONARIO se obliga a reconocer a EL CONCEDENTE intereses sobre cualquier suma de dinero que quede a deber durante la ejecución del contrato o al momento de su terminación por cualquier causa, a una tasa igual a una y media (1.5) veces el interés corriente bancario vigente, según certificación expedida por la Superintendencia Bancaria y de conformidad con lo previsto en el Artículo 884 del Código de Comercio. Estos intereses moratorios se causarán desde el día en que las sumas sean exigibles y hasta la fecha del pago efectivo. Además, en caso de mora en el pago de las obligaciones adquiridas en el presente contrato, EL CONCESIONARIO autoriza a EL CONCEDENTE para que dicha información sea suministrada a terceros.

DÉCIMA QUINTA: CLAUSULA PENAL. Cualquier incumplimiento o violación de una o varias de las obligaciones o prohibiciones consignadas en este contrato, constituirá a la parte incumplida en deudora de la parte cumplida o dispuesta a cumplir, por una suma equivalente a dos (2) contraprestaciones mensuales, a título de cláusula penal o pena por incumplimiento, la cual podrá ser exigida simultáneamente con el derecho de exigir indemnización de perjuicios, cobro de las contraprestaciones pendientes, costas judiciales, si fuere el caso, así como el cumplimiento de las demás obligaciones de cargo de la parte incumplida. Esta sanción será exigible ejecutivamente, sin necesidad de requerimiento alguno para la constitución en mora, con la sola afirmación de la parte cumplida o dispuesta a cumplir, sobre la violación o incumplimiento de la respectiva obligación contractual y sin perjuicio de las demás sanciones y acciones legales derivadas de dicho incumplimiento.

DECIMA SEXTA: CESIÓN DEL CONTRATO. EL CONCESIONARIO acepta desde ahora cualquier traspaso o cesión que EL CONCEDENTE haga del presente contrato, o de las sumas u obligaciones constituidas a su favor y a cargo de EL CONCESIONARIO, con ocasión de este contrato.

DÉCIMA SÉPTIMA. MÉRITO EJECUTIVO: Las partes expresamos que el presente contrato, junto con sus eventuales adiciones, reformas, prórrogas y/o renovaciones, prestan pleno mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones surgidas en virtud de los mismos, las cuales podrán ser exigidas ejecutivamente sin que para el efecto sea necesario practicar algún requerimiento para la constitución en mora, derecho al cual ambas partes renuncian en su recíproco beneficio.

DECIMA OCTAVA: AUTORIZACIÓN ESPECIAL. EL CONCESIONARIO autoriza expresamente a EL CONCEDENTE para que éste adicione al presente documento, unilateralmente y con plena validez para todos los efectos legales, los cambios de nomenclatura que se puedan presentar en relación con EL ESPACIO y sus linderos específicos.

DÉCIMA NOVENA. CELEBRACIÓN Y EJECUCION DE BUENA FE: Las partes contratantes dejamos expresamente consignado que hemos actuado de buena fe exenta de culpa en todo el proceso previo al de la celebración del presente contrato y nos obligamos recíprocamente a ejecutarlo y dar cumplimiento a las obligaciones adquiridas, prevalidos de la mayor buena fe y con la clara intención de no causar perjuicios al otro contratante ni a terceros.

VIGÉSIMA. ESTIPULACIONES ANTERIORES: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales o acuerdos escritos, anteriores a este contrato, ya que este constituye

El Tesoro
F. COMERCIAL
N.º 011.021.621-B

Handwritten marks and signatures at the bottom right of the page.

el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno, cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.

Para constancia y en señal de aceptación, se firma por las partes en Medellín, el día 13 de octubre de 2017.

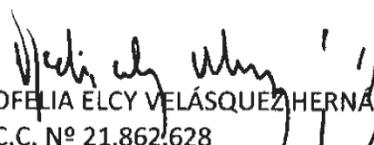
EL CONCEDENTE

EL CONCESIONARIO

PARQUE COMERCIAL EL TESORO P.H.

LOTERIA DE MEDELLÍN


ADRIANA GONZÁLEZ ZAPATA
C.C. N° 43.724.372
Representante legal


OFELIA ELCY VELÁSQUEZ HERNÁNDEZ
C.C. N° 21.862.628
Representante legal encargada(E).