

	POLÍTICA Aseguramiento en Contratos de arrendamiento	Código	PA – CA001
		Versión	1.1
		Emisión	15 septiembre 2021
		Vigencia	Indefinida
		Responsable	Migdalia García
		Cargo	Subgerente de Finanzas

**POLÍTICA ASEGURAMIENTO
EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL**



*Finanzas Colombia
Septiembre 2021*

 ParqueArauco®	POLÍTICA Aseguramiento en Contratos de arrendamiento	Código	PA – CA001
		Versión	1.1
		Emisión	15 septiembre 2021
		Vigencia	Indefinida
		Responsable	Migdalia García
		Cargo	Subgerente de Finanzas

Índice

1.	OBJETIVO.....	3
2.	DEFINICIONES	3
3.	ALCANCE	5
4.	RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO	5
5.	LINEAMIENTOS GENERALES APLICABLES A LAS GARANTÍAS	5
6.	CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS GARANTÍAS	7
7.	EXCEPCIONES.....	12

	POLÍTICA Aseguramiento en Contratos de arrendamiento	Código Versión Emisión Vigencia Responsable Cargo	PA – CA001 1.1 15 septiembre 2021 Indefinida Migdalia García Subgerente de Finanzas
---	--	--	--

1. OBJETIVO

Definir la Política de Aseguramiento, mediante la cual se determinan las directrices en materia de Garantías que deben cumplir los terceros a quienes se entregue a título de arrendamiento una Oficina o un S.U.C. ubicado en uno de los Centros Comerciales del Grupo Empresarial (tal y como dichos términos se definen más adelante).

2. DEFINICIONES

- **Asegurado:** Persona (natural o jurídica) que tiene derecho a la indemnización de los perjuicios causados con la materialización del riesgo amparado por una Póliza de Seguro.
- **Centros Comerciales:** Premium Outlet Arauco, Parque la Colina Centro Comercial, Parque Caracolí Centro Comercial, Parque Arboleda Centro Comercial, Parque Alegra Centro Comercial y los demás centros comerciales, desarrollos inmobiliarios o unidades de negocio que desarrolle, opere o en los que tenga participación alguna de las Compañías en Colombia.
- **Compañías:** Todas las compañías colombianas que hacen o llegaren a ser parte del Grupo Empresarial Parque Arauco, las demás empresas o vehículos jurídicos del Grupo Empresarial que en Colombia desarrollen, operen o tengan participación en centros comerciales, proyectos inmobiliarios o unidades de negocio de uso comercial u de otro tipo.
- **Compañía de Seguros:** Empresas legamente constituidas, debidamente autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia, que asumen riesgos particulares a cambio del pago de la prima.
- **Arrendador:** Compañía que suscribe un Contrato de Arrendamiento con un Arrendatario sobre una oficina o un Salón de uso Comercial (“S.U.C.”) de un Centro Comercial.
- **Arrendatario:** Es la persona, natural o jurídica, que suscribe un Contrato de Arrendamiento con alguna de las Compañías.

 ParqueArauco®	POLÍTICA Aseguramiento en Contratos de arrendamiento	Código	PA – CA001
		Versión	1.1
		Emisión	15 septiembre 2021
		Vigencia	Indefinida
		Responsable	Migdalia García
		Cargo	Subgerente de Finanzas

- **Contrato de Arrendamiento:** Contrato bilateral, suscrito entre un Arrendador y un Arrendatario, por medio del cual el primero le entrega la tenencia al segundo de una oficina o un S.U.C. ubicado en un Centro Comercial a cambio del pago de un canon.
- **Corredor de Seguros:** Empresa legamente constituida, dedicada exclusivamente a ofrecer seguros, promover su celebración y obtener su renovación a título de intermediarios entre un asegurado y un asegurador. (Código de Comercio, Art.1347).
- **Garantías:** Póliza de Seguro o Garantía Liquidas que respaldan los riesgos derivados de la celebración y/o ejecución del Contrato de Arrendamiento.
- **Garantía Liquida:** Para efecto de la Política, se entenderán como: depósitos en efectivo, CDT endosados a favor de la Compañía con quien suscriba el Contrato de Arrendamiento, las garantías bancarias o las cartas de crédito stand-by que son emitidas por una entidad financiera para responder por el cumplimiento de las obligaciones contraídas por parte de un Arrendatario en un Contrato de Arrendamiento.
- **Grupo Empresarial:** Parque Arauco Grupo Empresarial, con experiencia en desarrollo y operación de activos inmobiliarios, mayoritariamente Centros Comerciales y otros usos mixtos, con presencia en Chile, Perú y Colombia
- **Póliza de Seguro:** Es un contrato de seguro celebrado con una Compañía de Seguros, que establece los derechos y obligaciones de las partes involucradas, en relación con el seguro contratado y ampara los riesgos estipulados dentro del mismo.
- **Póliza de Arrendamiento:** es la Póliza de Seguros que ampara, hasta los límites establecidos en la misma, los riesgos derivados del incumplimiento en el pago de las obligaciones dinerarias pactadas en los Contratos de Arrendamiento. Su constitución, en los términos y condiciones pactados en el Contrato de Arrendamiento, y el pago de la prima respectiva, forman parte de las obligaciones contractuales del Arrendatario.
- **Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual:** Ampara los perjuicios patrimoniales y extrapatrimoniales que el Arrendatario cause a terceros con motivo de la responsabilidad civil extracontractual en que incurra de acuerdo con la ley colombiana, durante la ejecución del Contrato de Arrendamiento.
- **Prima:** Precio pactado por la Póliza de Seguro contratada. Es la remuneración que recibe la Compañía de Seguros por asumir los riesgos que está amparando en la Póliza.

 ParqueArauco®	POLÍTICA Aseguramiento en Contratos de arrendamiento	Código	PA – CA001
		Versión	1.1
		Emisión	15 septiembre 2021
		Vigencia	Indefinida
		Responsable	Migdalia García
		Cargo	Subgerente de Finanzas

- **Valor Asegurado:** Valor asignado en la Póliza de Seguro como monto máximo que debe pagar la Compañía de Seguros en el evento que se materialice el riesgo amparado.

3. ALCANCE

Esta Política de Aseguramiento será aplicable a las Compañías y a las personas (naturales o jurídicas) que suscriban o que hayan suscrito Contratos de Arrendamiento sobre una oficina o S.U.C. de alguno de los Centros Comerciales.

Esta Política se ejecutará en concordancia con lo estipulado en la normatividad de la República de Colombia, que prevalece sobre las disposiciones contenidas en el presente documento, cuando no admitan pacto en contrario.

4. RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO

El Arrendatario deberá cumplir con las obligaciones estipuladas en los Contratos de Arrendamiento y en esta Política durante la vigencia de dichos contratos y/o durante el término de ejecución de los mismos. En todo caso, dichas obligaciones solo se entenderán cumplidas si las Garantías solicitadas cumplen con los estándares de aseguramiento establecidos en este documento y en los Contratos de Arrendamiento y siempre que las Primas de Seguro hayan sido canceladas oportunamente.

Las Garantías son accesorias al Contrato de Arrendamiento y se entiende que su otorgamiento no releva al Arrendatario de su responsabilidad por el cumplimiento de todas las obligaciones, ni de su responsabilidad por los daños y perjuicios que cause al Arrendador o a terceros.

En ningún caso los valores asegurados por las Garantías pueden entenderse como un límite o una reducción de la responsabilidad del Arrendatario o de sus obligaciones. La no obtención de las coberturas requeridas, así como la existencia de deducibles o insuficiencia de las indemnizaciones no exoneran o limitan, en manera alguna, las obligaciones y responsabilidades que el Arrendatario asume en virtud del Contrato de Arrendamiento.

5. LINEAMIENTOS GENERALES APLICABLES A LAS GARANTÍAS

El Arrendatario deberá entregar las Garantías al Arrendador con diez (10) días hábiles de anticipación a la Entrega (tal y como dicho término se define en los Contratos de

 ParqueArauco®	POLÍTICA Aseguramiento en Contratos de arrendamiento	Código	PA – CA001
		Versión	1.1
		Emisión	15 septiembre 2021
		Vigencia	Indefinida
		Responsable	Migdalia García
		Cargo	Subgerente de Finanzas

Arrendamiento), mantenerlas vigentes durante toda la vigencia del Contrato de Arrendamiento y/o durante la ejecución del mismo.

Previo al vencimiento de la Garantía inicial, el Arrendatario deberá renovarla y entregarla al Arrendador. Para los Contratos de Arrendamiento suscritos a partir de la expedición de esta Política o que, habiéndose suscrito con anterioridad, no estipulen plazo para el cumplimiento de esta obligación, la entrega de las Garantías renovadas deberá efectuarse como mínimo con 15 días calendario anteriores al vencimiento. En caso de que el Contrato de Arrendamiento se haya suscrito con anterioridad a la expedición a la Política, la Garantía renovada deberá entregarse en el plazo estipulado en el mismo.

Adicionalmente, en el caso de Pólizas de Seguro, el Arrendatario deberá informar por escrito a la Compañía de Seguros cualquier prórroga, renovación, extensión del término de ejecución por cualquier causa, modificación otrosí o acuerdos de pago que se suscriban sobre al Contrato de Arrendamiento (“las Modificaciones”), dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha en que se efectúe o suscriba la Modificación. Copia de la notificación efectuada a la Compañía de Seguros debe remitirse al Arrendador dentro de los 10 días hábiles siguientes a fecha en que se efectúe o suscriba la Modificación.

La demora en la expedición, corrección o renovación de las Garantías o en la notificación de las Modificaciones no cambiará ninguna de las obligaciones establecidas en el Contrato de Arrendamiento o en esta Política, ni los plazos para cumplirlas.

En el evento que el Arrendatario no renueve las Garantías o no notifique a la Compañía de Seguros las Modificaciones, en los términos antes indicados, el Arrendatario deberá asumir exclusivamente y pagar al Arrendador el riesgo no amparado por la Compañía de Seguros.

Todo gasto, costo o impuesto originado tras la expedición, modificación, renovación o ejecución de las Garantías, incluyendo la Prima de Seguros y el deducible, será asumido en su totalidad por el Arrendatario.

El incumplimiento por parte del Arrendatario de las obligaciones estipuladas para las Garantías en el Contrato de Arrendamiento o en esta Política implicará el incumplimiento de dicho contrato, en consecuencia, previo agotamiento del procedimiento estipulado en el Contrato de Arrendamiento para declarar el incumplimiento, el Arrendador podrá, a su arbitrio, ejercer cualquiera de las siguientes facultades: i) imponer multas de acuerdo con lo señalado en las Normas Generales o en el reglamento de propiedad horizontal, según aplique, ii) ejercer todas las acciones consagradas en el Contrato de Arrendamiento para

 ParqueArauco®	POLÍTICA Aseguramiento en Contratos de arrendamiento	Código Versión Emisión Vigencia Responsable Cargo	PA – CA001 1.1 15 septiembre 2021 Indefinida Migdalia García Subgerente de Finanzas
--	--	--	--

el caso de incumplimiento; iii) ejecutar las acciones legales pertinentes para obtener el pago de las sumas adeudadas por el Arrendatario y/o cobrar los perjuicios ocasionados con el incumplimiento del mismo y/o evitar la materialización del riesgo amparado.

En el evento en que el Arrendatario incumpla con su obligación de renovación en el plazo establecido, el Arrendador podrá ejecutar la totalidad de la garantía bancaria o carta de crédito stand-by próxima a vencer y retener como Garantía Líquida en efectivo los recursos derivados de la ejecución.

El Arrendatario renuncia a interponer cualquier acción o excepción que pretenda dilatar, obstaculizar o evitar cualquiera de las acciones del Arrendador.

Cuando haya modificación del plazo, o del valor del Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario deberá acogerse a la modificación de la Garantía o para conservar el monto porcentual y su vigencia.

Esta Política hace parte integral de los Contratos de Arrendamiento. No obstante, en caso de contradicción entre lo estipulado en esta Política y el Contrato de Arrendamiento, primará lo estipulado en el Contrato de Arrendamiento.

6. CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS GARANTÍAS

A continuación, se establecen las condiciones mínimas que se deben exigir a los Arrendatarios que suscriban, modifiquen, renueven o prorroguen Contratos de Arrendamiento con alguna de las Compañías a partir de la expedición de la presente Política:

Para todos los Contratos de Arrendamiento se deberá exigir el otorgamiento de:

6.1. Garantía de cumplimiento de las obligaciones dinerarias pactadas en el Contrato de Arrendamiento: Para cumplir con esta obligación, los Arrendatarios podrán elegir entre las siguientes Garantías:

Garantías líquidas

- a. Garantía bancaria o carta de crédito stand-by
- b. Depósito en efectivo en la cuenta corriente de la Compañía
- c. CDT endosado a favor de la Compañía con quien suscriba el Contrato de Arrendamiento

 ParqueArauco®	POLÍTICA Aseguramiento en Contratos de arrendamiento	Código Versión Emisión Vigencia Responsable Cargo	PA – CA001 1.1 15 septiembre 2021 Indefinida Migdalia García Subgerente de Finanzas
--	--	--	--

Pólizas de seguro

d. Póliza de Arrendamiento

6.1.1. Garantías Líquidas:

En el caso de Garantías Líquidas la cobertura deberá ser de mínimo 3 veces el valor resultante del (x) Valor del Canon mensual más el IVA más (y) el Gasto Común mensual más el IVA, más (z) la porción fija del Fondo de Promoción más el IVA correspondiente (tal y como dichos términos se definen en el Contrato de Arrendamiento).

En el evento en que el Arrendatario elija entre las opciones b) o c), deberá entregar al Arrendador el CDT original debidamente endosado o el comprobante de consignación en el término estipulado para la entrega de las Garantías. Si decide presentar una Garantía Líquida en la forma de una garantía bancaria o una carta de crédito stand-by, dichas garantías deberán cumplir las siguientes características:

1. Vigencia: deberá ser igual a la duración del Contrato de Arrendamiento y quince días hábiles más o ser constituida por el término de un (1) año, contado partir de la Fecha de Causación de Pagos (tal y como este término se define en el Contrato de Arrendamiento). En caso de que la garantía bancaria o la carta de crédito stand-by se emita con una vigencia de un año, el Arrendatario deberá comprometerse a efectuar la renovación sucesiva de la misma y por el mismo periodo, hasta completar la duración del Contrato de Arrendamiento, con 15 días hábiles de anticipación al vencimiento de la garantía bancaria o la carta de crédito stand-by inicial, tal y como se estipula en esta Política.
2. Ser irrevocable.
3. Tener como beneficiario a la Compañía con quien se suscribió el Contrato de Arrendamiento.
4. Ser a primer requerimiento a favor de la Compañía, de tal forma que se pueda ejecutar con la simple reclamación escrita de la Compañía y la presentación de la garantía bancaria o la carta de crédito stand- by.
5. Ser expedida por una entidad financiera que cumpla con los siguientes requisitos: ser un banco local cuya calificación local mínima sea AA+, o por un banco internacional de primer nivel cuya calificación sea grado de inversión internacional por cualquiera de las siguientes calificadoras de riesgo: Standard & Poors y/o; Fitch; y/o Moody's o aquél que las reemplace. En caso de emisión

 ParqueArauco®	POLÍTICA Aseguramiento en Contratos de arrendamiento	Código	PA – CA001
		Versión	1.1
		Emisión	15 septiembre 2021
		Vigencia	Indefinida
		Responsable	Migdalia García
		Cargo	Subgerente de Finanzas

por parte de un banco internacional, deberá ser obligatoriamente confirmada por un banco local.

6. En el caso de garantías bancarias o carta de crédito stand-by locales, el Arrendatario deberá entregar a la Compañía el documento original de la garantía bancaria o la carta de crédito stand-by debidamente suscrita por el banco.
7. El banco emisor expresamente renuncie al beneficio de excusión.
8. Deberá aceptar ejecuciones parciales, siempre que la suma de las ejecuciones no supere el monto garantizado.
9. Deberá garantizar todas las obligaciones del contrato

6.1.2. Pólizas de Seguro

6.1.2.1. Póliza de Arrendamiento en el evento de elegir la opción d) dicha Póliza de Seguro deberá cumplir con las siguientes características:

1. Debe ser emitida bajo el Producto: “Póliza de Arrendamiento”
2. En el caso de Parque Alegra, Parque Caracolí y Parque la Colina Centro Comercial, la estructura deberá ser:

Asegurado: Administradora Parque Arauco S.A.S.

Asegurado Adicional: Fideicomiso Parque Arauco Matriz

Afianzado: El Arrendatario

Beneficiario: Administradora Parque Arauco S.A.S.

Beneficiario Adicional: Fideicomiso Parque Arauco Matriz

En el caso de Parque Arboleda Centro comercial y Premium Outlet Arauco, la estructura deberá ser:

Asegurado: El Arrendador

Beneficiario: El Arrendador

Afianzado: El Arrendatario

3. Vigencia: deberá ser igual a la duración del Contrato Arrendamiento o ser constituida por el término de doce (12) meses, contados partir de la Fecha de Causación de Pagos (tal y como este término se define en el Contrato de Arrendamiento). El Arrendatario deberá comprometerse a efectuar la renovación sucesiva de la misma, por el mismo periodo, hasta completar la duración del Contrato, con 15 días hábiles de anticipación al vencimiento

 ParqueArauco®	POLÍTICA Aseguramiento en Contratos de arrendamiento	Código	PA – CA001
		Versión	1.1
		Emisión	15 septiembre 2021
		Vigencia	Indefinida
		Responsable	Migdalia García
		Cargo	Subgerente de Finanzas

de la Póliza de Seguro inicial, tal y como se estipula en esta Política.

4. Deberá garantizar:

- a) Doce (12) meses de Canon mensual + IVA.
- b) Doce (12) meses del valor de la cuota mensual fija de los Servicios de mantenimiento, aseo, vigilancia y otros (gasto común) del S.U.C. +IVA.

Para los Contratos de Arrendamiento de Parque Caracolí Centro Comercial, Parque Arboleda Centro Comercial, doce (12) meses del valor de la cuota mensual fija de los Servicios de mantenimiento, aseo, vigilancia y otros (gasto común) del S.U.C. +IVA.

- c) El equivalente a tres (3) meses de canon mensual para garantizar el pago de los servicios de energía, Gas (cuando aplique) y acueducto y alcantarillado correspondiente a Facturación de Servicios Públicos.
- d) Doce (12) meses de Cuotas de Fondo de Promoción (Servicios de Publicidad) + IVA.

5. El clausulado de las Pólizas no debe contener la cláusula de aplicación de proporcionalidad, y si la tiene, el Arrendatario debe renunciar expresamente a su aplicación.

6.1.2.2. Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual: Los Arrendatarios deberán entregar una Póliza con las siguientes características:

- 1. En el caso de Parque Alegra, Parque Caracolí y Parque la Colina Centro Comercial, la estructura deberá ser:

Asegurado: El Arrendatario

Asegurado Adicional: Administradora Parque Arauco S.A.S.

Beneficiario: Terceros afectados y Administradora Parque Arauco S.A.S.

En el caso de Parque Arboleda Centro comercial y Premium Outlet Arauco, la estructura deberá ser:

Asegurado: El Arrendatario

Asegurado Adicional: El Arrendador

 ParqueArauco®	POLÍTICA Aseguramiento en Contratos de arrendamiento	Código	PA – CA001
		Versión	1.1
		Emisión	15 septiembre 2021
		Vigencia	Indefinida
		Responsable	Migdalia García
		Cargo	Subgerente de Finanzas

Beneficiario: Terceros afectados y el Arrendador.

2. Vigencia: a partir de la Entrega (tal y como dicho término se define en el Contrato de Arrendamiento) por el término de duración del Contrato de Arrendamiento y sus renovaciones o prórrogas.
3. Deberá amparar los perjuicios patrimoniales y extrapatrimoniales, incluido el lucro cesante, reclamados por la Compañía o los terceros afectados, como consecuencia de los daños que el Arrendatario haya causado con motivo de la responsabilidad civil extracontractual en que incurra de acuerdo con la ley colombiana en ejecución de las obligaciones contractuales o derivadas de la existencia, uso y funcionamiento del S.U.C. u Oficina y todas las actividades en él ejercidas, incluso los que resultaren en el periodo correspondiente a las obras de adecuación del S.U.C. u Oficina y las necesarias para la conservación del mismo. Esta póliza deberá contener como amparo básico predios, labores y operaciones (PLO) el cual tendrá un límite asegurado de 350 SMLMV, y deberá tener los siguientes amparos adicionales:
 - Contratistas y/o subcontratistas
 - Vehículos propios y no propios
 - Responsabilidad Civil Patronal
 - Responsabilidad Civil Cruzada
 - Arrendadores, poseedores y arrendatarios
 - Productos
 - Contaminación accidental, súbita e imprevista
 - Gastos médicos hasta el 50% del amparo básico el cual no tendrá aplicación de deducible.
4. El valor del deducible no deberá ser mayor al 10% del valor de la pérdida, mínimo dos (2) SMMLV y deberá ser asumido por el Arrendatario.

Si la póliza de responsabilidad civil presentada no cubre los riesgos asociados a la etapa de obra y adecuación del S.U.C. u Oficina, el Arrendatario deberá presentar una póliza de responsabilidad civil adicional que cubra los riesgos derivados de esta actividad, con las mismas características relacionadas en los apartes 1,3 y 4 del numeral **6.1.2.2**. La Vigencia debe iniciar desde la Entrega (tal y como dicho término se define en el Contrato de Arrendamiento) y hasta la fecha de inicio y apertura de la operación comercial del S.U.C. u

 ParqueArauco®	POLÍTICA Aseguramiento en Contratos de arrendamiento	Código	PA – CA001
		Versión	1.1
		Emisión	15 septiembre 2021
		Vigencia	Indefinida
		Responsable	Migdalia García
		Cargo	Subgerente de Finanzas

Oficina.

Las Pólizas de Seguro deberán ser entregadas por el Arrendatario al Arrendador para revisión y aprobación en los términos y condiciones establecidas en el Contrato de Arrendamiento y en esta Política.

El Arrendatario deberá entregar las Pólizas de Seguro (carátula y clausulado) y el recibo de pago de la prima al Arrendador en las fechas estipuladas en el Contrato de Arrendamiento o en esta Política, según aplique. Ninguna constancia de pago expedida por las Compañías de Seguros o Corredores de Seguros reemplazará el recibo de pago de cada una de las primas.

7. EXCEPCIONES

Póliza de Responsabilidad Civil

- El Arrendatario podrá presentar la Póliza de Responsabilidad Civil Global con la que cuenta y será aceptada siempre que:
 - i) Ampare los riesgos derivados de la actividad comercial desarrollada
 - ii) Cumpla con los estándares de aseguramiento establecidos en esta Política
 - iii) Incluya al Arrendador como Beneficiario Adicional o presente certificado de inclusión del Contrato de Arrendamiento en la póliza de Responsabilidad Civil Global.
- Si las obras de adecuación del S.U.C. u Oficina son subcontratadas por el Arrendatario, este podrá presentar la Póliza de Responsabilidad Civil que gestiona su empresa contratista y esta será aceptada siempre que:
 - i) Incluya al Arrendador como Beneficiario Adicional y preferiblemente como Asegurado Adicional
 - ii) La Vigencia debe iniciar desde la Entrega (tal y como dicho término se define en el Contrato de Arrendamiento) y hasta la fecha de inicio y apertura de la operación comercial del S.U.C. u Oficina.
 - iii) Cumpla con las características relacionadas en los apartes 3 y 4 del numeral **6.1.2.2.**

Las demás excepciones al cumplimiento de esta Política deberán ser solicitadas por la Gerencia Comercial y aprobadas por el Subgerente de Finanzas.