

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Entre los suscritos.

- (i) **MONGIANA SAS**, con Nit. 900.110.098-8, domiciliada en Bogotá D.C., representada en este acto por el señor **JAIRO ANTONIO RINCÓN MORALES**, identificado como aparece al pie de su respectiva firma, representante legal de la sociedad, todo lo cual consta y se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de esta ciudad, compañía que en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**; y de la otra,
- (ii) **GILBERTO QUINCHE TORO** mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No 19.497.294 de Bogotá D.C., quien obra en su condición de Presidente de **POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A.** sociedad legalmente constituida mediante la escritura pública número 1260 de Octubre 30 de 2008 de la notaria 74 del círculo de Bogotá, mediante la cual se cambia la razón social de **LA PREVISORA VIDA S.A. COMPAÑÍA DE SEGUROS** por la de **POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A.**, conforme lo acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se anexa, debidamente facultado para celebrar el presente contrato según consta en la Certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia de fecha de 22 de Marzo de 2013; entidad que para efectos del presente Contrato se denomina la **ARRENDATARIA**, hemos celebrado un contrato de arrendamiento (en adelante simplemente "el Contrato"), el cual se regirá por las cláusulas que se consignan a continuación y, en lo no previsto en ellas, por el ordenamiento superior en materia de contratos de esta naturaleza, previos los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO: Que la **ARRENDADORA** construyó el Proyecto **CITY BUSINESS** (en adelante simplemente "Proyecto") ubicado en la ciudad de Bogotá en la Transversal 23 N° 97-73 de Bogotá D.C. en el lote de terreno identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C- 1685921, el cual cuenta con un área total de **TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (3.959,00 M²)**.

SEGUNDO: Que sobre el mismo inmueble antes mencionado **EL PROMETIENTE ARRENDADOR** construyó la segunda etapa del Proyecto (en adelante simplemente "la Segunda Etapa"), que se integró arquitectónicamente al Proyecto **CITY BUSINESS** y que estará regulada por los términos del Reglamento de Propiedad Horizontal existente, junto con sus ajustes y adiciones.

- (i) Lote doce (12) de la Manzana cincuenta y seis (56) a la sociedad BOCACOLINA S.A. mediante escritura pública número seiscientos cuatro (604) del veintiocho (28) de febrero de dos mil siete (2007) otorgada en la Notaría Treinta y Cinco (35) de Bogotá D.C.
- (ii) Lote dos (2) Manzana cincuenta y seis (56) a la sociedad INVERSIONES BOYSI LTDA, mediante escritura pública número seiscientos tres (603) del veintiocho (28) de febrero de dos mil siete (2007) otorgada en la Notaría Treinta y Cinco (35) de Bogotá D.C.
- (iii) Lote seis (6) Manzana cincuenta y seis (56) a la sociedad PRADO ALTO LTDA mediante escritura pública número dos mil novecientos ochenta y ocho (2.988) del tres (3) de octubre de dos mil seis (2006), otorgada en la Notaría Treinta y Cinco (35) de Bogotá D.C.
- (iv) Lote cuatro (4) de la Manzana cincuenta y seis (56) a la sociedad PRADO ALTO LTDA, mediante escritura pública número dos mil novecientos ochenta y siete (2.987) del tres (3) de octubre de dos mil seis (2006) otorgada en la Notaría Treinta y Cinco (35) de Bogotá D.C., lotes que posteriormente fueron englobados mediante Escritura Pública número mil seiscientos cincuenta y cuatro (1.654) del dieciocho (18) de mayo de dos mil siete (2007), otorgada en la Notaría Treinta y Cinco (35) de Bogotá D.C.

CUARTA. DURACIÓN Y RENOVACIONES:

TÉRMINO DE DURACIÓN INICIAL: CUATRO (4) AÑOS.

FECHA INICIACIÓN: Diecinueve (19) de Abril de dos mil trece (2013).

FECHA TERMINACIÓN: Dieciocho (18) de Abril de dos mil diecisiete (2017).

RENOVACIÓN: Vencido el término inicial, y en caso de no haber mediado comunicación de ninguna de las partes respecto de su decisión de no continuar con la ejecución del contrato, la respectiva comunicación deberá ser enviada al menos con tres (3) meses de antelación al término del contrato o de cualquiera de sus prorrogas, este se renovará automáticamente por periodos sucesivos de un (1) año, con incremento del canon en el porcentaje establecido en la cláusula sexta de este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Durante la renovación subsistirán todas las garantías y estipulaciones aquí pactadas hasta la fecha de terminación del contrato, salvo lo referente al incremento del canon el cual atenderá lo establecido en la cláusula sexta del presente escrito. No obstante y en caso de ser necesario, EL ARRENDADOR podrá convocar dentro del primer mes de cada renovación en caso de que esta opere, a una reunión al ARRENDATARIO con el propósito de acordar nuevos aspectos respecto de la relación contractual.

QUINTA. CANON O PRECIO MENSUAL: El precio o canon mensual de arrendamiento acordado por las partes, para los primeros doce (12) meses de ejecución del presente contrato, es la suma de **CATORCE MILLONES TRECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL TRECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$ 14.348.354, 00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.** A esta suma se adicionará el IVA respectivo, para un valor de **DIECISEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVENTA Y UN PESOS (16'644.091):**

PARÁGRAFO PRIMERO: El pago del canon de arrendamiento mensual en los términos pactados en la presente cláusula, se hará por **LA ARRENDATARIA a LA ARRENDADORA** dentro de los 5 días posteriores a la presentación de la factura.

ARRENDATARIO de la constancia de pago de la póliza respectiva, y según las condiciones que se establezcan en el acta que se suscriba.

Convencionalmente y de manera enunciativa, se definen como eventos en los cuales la **ARRENDADORA** queda exonerada de cumplir el plazo fijado para la entrega del inmueble, entre otros, circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito que impidan el desarrollo normal de la obra. En estos eventos, el plazo fijado en esta cláusula para la entrega del inmueble se ampliará por todo el tiempo de duración de las circunstancias indicadas. La nueva fecha para la entrega la informará la **ARRENDADORA** a la **ARRENDATARIA** mediante comunicación escrita dirigida a la dirección que se señala más adelante.

DÉCIMA. DESTINACIÓN DEL INMUEBLE: La destinación del inmueble objeto del presente contrato será para la implementación de oficinas, de acuerdo con los parámetros que establezca la Administración del proyecto CITY BUSINESS.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL **ARRENDATARIO** se compromete a adelantar por su cuenta y cargo todos los trámites ante las entidades y autoridades del Distrito para entrar a operar su actividad comercial en el inmueble.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA ARRENDATARIA se obliga a no cambiar esta destinación y a no subarrendar ni ceder total ni parcialmente el uso o goce del área arrendada, ni los derechos y obligaciones derivados del contrato, sin previo consentimiento escrito de **LA ARRENDADORA**.

DÉCIMA PRIMERA- CESIÓN Y SUBARRIENDO: LA ARRENDATARIA solamente podrá ceder total o parcialmente su posición contractual o subarrendar total o parcialmente el inmueble objeto del presente contrato cuando obtenga la autorización previa y expresa de la **ARRENDADORA**.

LA ARRENDADORA, podrá ceder total o parcialmente los derechos que emanan del presente contrato. Dicha cesión producirá efectos respecto de **LA ARRENDATARIA** a partir de la fecha de la comunicación escrita en la que se le informe la cesión. **LA ARRENDATARIA** se obliga a cumplir sus obligaciones con el cesionario desde la fecha en que tal acto se le notifique por escrito dirigida a la dirección que se señala en el presente documento.

PARÁGRAFO: El incumplimiento de lo establecido en esta cláusula, se considera lesivo para los derechos de **EL ARRENDADOR**.

DÉCIMA SEGUNDA. SERVICIOS PÚBLICOS Y ADMINISTRACIÓN: La **ARRENDATARIA** declara conocer que El Proyecto cuenta con un sistema de contadores individuales para el suministro de la Energía Eléctrica, en cuanto al servicio de Acueducto y Alcantarillado se manejarán contadores comunales, cuyo costo del servicio se prorratearán y/o facturarán dentro del pago mensual de la cuota de administración. En cuanto a las expensas ordinarias por administración, dicha suma será girada directamente a la firma delegada para ello. Dentro de ésta se incluirá el valor mensual por el servicio de vigilancia y operación de los Parqueaderos, en proporción con los cupos que le corresponden a la oficina objeto de este Contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: En ningún caso **EL ARRENDADOR** será responsable por las demoras de la(s) Empresa(s) Distrital(es) en la instalación de este u otros servicios.

DÉCIMA CUARTA. RESTITUCIÓN: En el evento en que no haya renovación del contrato, el inmueble será restituido por EL ARRENDATARIO al momento de la terminación del contrato, previsto inicialmente para el Diecisiete (17) de Abril del año dos mil diecisiete (17) o a la terminación del contrato por cualquier causa, para este efecto el ARRENDATARIO deberá cumplir con lo siguiente.

1. Estar completamente al día por concepto de las obligaciones que le corresponden, y especialmente las que se refieren al pago de los cánones de arrendamiento, intereses de mora si hubiere habido lugar a ellos, servicios públicos, y cualquier otro concepto que le corresponda
2. Restituir el inmueble en las mismas condiciones actuales, y con todas sus instalaciones y aparatos eléctricos, hidráulicos, sanitarios y telefónicos en buen estado y funcionando correctamente; y en general en el mismo estado que lo recibe, salvo el desgaste derivado del uso normal del inmueble, como consecuencia de la actividad a desarrollar por parte del ARRENDATARIO.
3. EL ARRENDATARIO se compromete desde ahora a garantizar el pago de los servicios públicos que al momento de la restitución del inmueble como consecuencia de la terminación del contrato se hubieren causado pero que aún no se hubieren facturado, para lo cual previa la presentación de las cuentas y/o facturas correspondientes deberán y pagaran los valores a su cargo.
4. No habrá lugar al reconocimiento ni al cobro por primas y good will.

PARÁGRAFO: TRASTEOS: Antes de efectuar cualquier trasteo EL ARRENDATARIO deberá encontrarse a paz y salvo por todo concepto para con EL ARRENDADOR.

DÉCIMA QUINTA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES: 15.1 DEL ARRENDATARIO: Además de las obligaciones establecidas en otras cláusulas del presente contrato, corresponde a EL ARRENDATARIO:

1. Dar aviso al ARRENDADOR sobre daños del inmueble que pongan en peligro la construcción o el normal funcionamiento de los servicios públicos con que cuenta el inmueble.
2. Efectuar en el inmueble las reparaciones locativas que correspondan por ley, los gastos de desinfección o cualquier otra medida tendiente a restablecer o mantener la salubridad o seguridad del inmueble y que deberán estar prescritas por las autoridades competentes.
3. Permitir en cualquier tiempo las visitas que EL ARRENDADOR o sus representantes tengan a bien realizar para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, para lo cual las partes acordarán con una anticipación de un día hábil, la fecha y la hora en la cual se hará la visita, salvo urgencia manifiesta.
4. Pagar oportunamente los valores que se generen por concepto de cánones de arrendamiento, servicios públicos, daños causados al inmueble, y los demás que se generen por ocasión y durante la vigencia de este contrato.
5. Pagar los costos fiscales que ocasione este contrato, incluyendo el impuesto de timbre, si se llegare a causar.
6. EL ARRENDATARIO se abstendrá de guardar sustancias explosivas o perjudiciales para la conservación, seguridad e higiene del inmueble, o destinar el inmueble para fines prohibidos por las leyes o por el reglamento de copropiedad del Edificio.
7. Acatar las disposiciones del Proyecto CITY BUSINESS, según los lineamientos que establezca el Reglamento de Propiedad Horizontal que se implemente para el Edificio.

15.2. DEL ARRENDADOR:

1. Entregar al arrendatario la cosa arrendada.

1 0 0 2 8 0

arriendo y/o venta para lo cual el ARRENDATARIO deberá permitir el ingreso al inmueble de las personas autorizadas por EL ARRENDADOR, previo aviso al respecto.

VIGÉSIMA TERCERA.- NOTIFICACIONES: Para todos los efectos relacionados con la celebración y ejecución del presente Contrato, las comunicaciones, notificaciones y, en general, toda correspondencia que se crucen las partes debe ser remitida por escrito a las siguientes direcciones:

**EL ARRENDADOR,
MONGIANA SAS**

Dirección: Cra 7 No. 156- 68 Piso 32

Tel.: 5 27 88 81

Ciudad Bogotá D.C.

**EL ARRENDATARIO,
POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A.**

Dirección: Autopista Norte (Cra. 45) No. 94-72

Tel.: 650 22 00

Ciudad Bogotá D.C.

VIGÉSIMA CUARTA: SEGUROS: El ARRENDATARIO se compromete a formalizar y pagar la póliza de seguros que garantice el pago de los cánones de arrendamiento, administración y servicios públicos por el término de duración del contrato, ante la Compañía de Seguros que elija el ARRENDADOR. La no presentación y entrega de la póliza respectiva dentro de los cinco (5) días siguientes a esta fecha, se entenderá como incumplimiento del presente contrato de arrendamiento por parte del arrendatario. En caso de renovaciones la póliza a que se hace alusión será igualmente renovada y/o ampliada.

PARÁGRAFO PRIMERO: Veinte (20) días antes del vencimiento de la póliza constituida, la compañía remitirá al tomador la liquidación de la nueva póliza. En caso de renovación del contrato, EL ARRENDATARIO estará obligado a renovar y/o ampliar la póliza a que se ha hecho alusión y a efectuar oportunamente el pago del valor de la prima correspondiente. EL ARRENDADOR podrá cobrar el mencionado valor en la factura respectiva.

VIGÉSIMA QUINTA: MODIFICACIONES AL PRESENTE CONTRATO: Toda modificación o adición que de común acuerdo realicen las partes al presente Contrato, deberá constar siempre por escrito para que tenga validez, pues no producirán efecto alguno acuerdos verbales.

VIGÉSIMA SEXTA: CONTRATO INTEGRAL: El presente Contrato deja sin valor alguno cualquier estipulación o acuerdo que de manera verbal o escrita hayan efectuado las partes sobre el inmueble aquí prometido en arrendamiento, dejando en claro que este Contrato reúne las obligaciones y derechos de las partes y reemplaza cualquier otra estipulación que se haya efectuado con anterioridad en cualquier otro documento y/o contrato.

VIGÉSIMA SEPTIMA: DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL: El presente Contrato cuenta con los certificados de Disponibilidad Presupuestal con Números 2013000123 vigencia 2013 por valor de \$ 141'000.000, 2014000033 vigencia 2.014 por valor de \$ 214'000.000, 2015000011 vigencia 2.015 por valor de \$ 230'000.000, 2016000008 vigencia 2016 por valor de \$ 246'000.000, 2017000002 vigencia 2017 por valor de \$ 78'000.000, expedidos el 28 de diciembre de 2.012, por el área de presupuesto de Positiva Compañía de Seguros.*