

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 08895241 DE 2013 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A. Y KIT YAN CHENG.

Entre los suscritos a saber **GILBERTO QUINCHE TORO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.497.294 expedida en Bogotá D.C., quien en calidad de **PRESIDENTE**, nombrado mediante Decreto 2046 del 10 de junio de 2008 y posesionado a través de acta No 1810 de junio 12 de 2008 y debidamente inscrito ante la Superintendencia Financiera de Colombia, obra en nombre y Representación Legal de **POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A.**, Sociedad Anónima con Régimen de Empresa Industrial y Comercial del Estado, identificada con NIT No. 860.011.153-6, que para los efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**, de una parte y de la otra, **KIT YAN CHENG**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 12.549.390 expedida en Santa Marta, obrando en nombre y representación propia, con NIT 12549390 – 9, y quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**, hemos acordado celebrar el presente contrato de arrendamiento de bien inmueble previas las siguientes consideraciones **a)** Que la Gerente Sucursal Magdalena justificó la necesidad de celebrar el presente contrato de arrendamiento manifestando que: *“Positiva Compañía de Seguros S.A, para el normal desarrollo de sus actividades requiere realizar contrato de arrendamiento de un inmueble que se encuentra ubicado en Zona Centro de Santa Marta, en razón que es indispensable para adelantar las diferentes gestiones propias del negocio y mejor cumplimiento en las actividades desempeñadas por el personal de la Sucursal Magdalena, teniendo en cuenta que Positiva Compañía de Seguros S.A., no cuenta con una infraestructura propia para la prestación de este servicio. La necesidad de este contrato, es también con el fin de cumplir con ciertas características ambientales físicas y estratégicas, fácil acceso y mejor cubrimiento de necesidades básicas de servicios públicos e infraestructura que respalde un mayor rendimiento de los funcionarios; dado que el crecimiento del recurso humano es considerable y es necesario brindarles a todo su espacio de mejor armonía y satisfacción a nuestros principales clientes internos: debido a que se pueden ver afectados por la falta de espacio ya que hemos implementado soluciones provisionales de áreas del trabajo y pueden acceder a estos recursos básicos con satisfacción.”* **b)** Que para amparar el presente contrato se cuenta con los certificados de disponibilidad presupuestal número 2013000441 con vigencia del 2013, 2014000059 con vigencia 2014, 2015000019 con vigencia 2015, 2016000013 con vigencia 2016 y 2017000007 con vigencia 2017; expedidos el cinco (05) de Junio del 2013 por el área de presupuesto de **POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A.**, **c)** Que revisado el Boletín de Responsables Fiscales expedido por la Contraloría General de la República, se verificó que **EL ARRENDADOR** no figura en el citado boletín. Certificación que se anexa. **d)** Que el **ARRENDADOR** declara bajo la gravedad del juramento que tiene la capacidad jurídica para celebrar este contrato, que no se encuentra incurso en las causales de inhabilidad e incompatibilidad previstas en el Estatuto Contractual y demás normas constitucionales y legales vigentes; además declara expresamente que se encuentra a paz y salvo con el pago de sus

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 624 DE 2013 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y KIT YAN CHENG.

obligaciones al Sistema de Seguridad Social en Salud y Pensiones, en los términos y condiciones establecidos por el artículo 50 de la ley 789 de 2002, certificación que se anexa. Que con fundamento en las anteriores consideraciones, las partes convienen celebrar el presente contrato de arrendamiento de acuerdo con las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por el ordenamiento jurídico en materia de contratos de esta naturaleza:

PRIMERA - OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente CONTRATO el **ARRENDADOR** concede el uso y goce del bien inmueble ubicado en la Carrera 5 N. 27-131 al **ARRENDATARIO** de la ciudad de Santa Marta, designado con Matricula Inmobiliaria No. 080 -70102 de conformidad con el inventario que se firma por separado y que hace parte integral de este CONTRATO (VER Anexo No. 1).

PARAGRAFO PRIMERO: LINDEROS, DEPENDENCIAS Y DEMAS ESPECIFICACIONES: La cabida, linderos, dependencias y demás especificaciones del inmueble, objeto del presente contrato se encuentran consignados en la escritura Pública No 4316 del 11 de noviembre de 1998 de la Notaria segunda de Santa Marta (Magdalena) y en la propuesta presentada por **EL ARRENDADOR**, entendiéndose que el local objeto del presente contrato hace parte del inmueble aquí mencionado.

PARAGRAFO SEGUNDO: DESTINACION El inmueble descrito será exclusivamente destinado para el desarrollo del objeto social, negocio o actividad comercial del **ARRENDATARIO**.

SEGUNDA – CANON DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO: Las Partes hemos acordado fijar el canon mensual de arrendamiento, durante los doce (12) primeros meses en la suma de **SIETE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$7.000.000.00)** exento de iva año 2013. En virtud que se proyecta el contrato para un plazo de cinco (5) años de permanencia se ha calculado el valor total del contrato hasta la suma de **CUATROCIENTOS TRECE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$413.775.456.00)**. El canon de arrendamiento comenzará a pagarse a favor del **ARRENDADOR** a partir del cinco (05) día del mes de Junio de 2013, al treinta y uno de diciembre de 2017.

En consecuencia, tanto el canon de arrendamiento, como el pago de los servicios públicos, que se causen en el inmueble objeto del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, serán asumidos por el **ARRENDATARIO** a partir del cinco (05) día del mes de Junio de 2013.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No DE 2013 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y KIT YAN CHENG.

El canon deberá ser pagado por el **ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR** dentro de los diez (10) días hábiles de cada mes siguientes, a la presentación de la correspondiente factura y/o cuenta de cobro. En caso de incumplimiento de esta obligación, el **ARRENDADOR** podrá cobrar intereses de mora sobre el canon insoluto.

Este pago deberá efectuarse mediante transferencia electrónica, previa presentación de la respectiva factura y/o cuenta de cobro por parte del **ARRENDADOR** en las instalaciones del **ARRENDATARIO**.

PARÁGRAFO PRIMERO: El hecho de que el **ARRENDADOR**, acepte del **ARRENDATARIO** el pago del canon de arrendamiento en una fecha posterior a la estipulada en este CONTRATO, no constituye en ningún caso, modificación alguna a los términos previstos en el mismo para el pago del arrendamiento, así como tampoco implica la condonación de la cláusula penal por el incumplimiento.

TERCERA.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES: Son obligaciones del **ARRENDADOR:** a) Entregar el inmueble en buen estado para la destinación que el **ARRENDATARIO** le va a dar; b) Permitir el uso pacífico del inmueble objeto del contrato y librar al **ARRENDATARIO** de toda perturbación en el uso del mismo. c) Mantener la cosa arrendada en buen estado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1985 del Código Civil. d) Permitir al **ARRENDATARIO** efectuar las adecuaciones necesarias para lograr la adecuación del área de las oficinas. e) Cumplir con las obligaciones establecidas en la Ley 675 de 2001.

Son obligaciones del **ARRENDATARIO:** a) Cancelar en forma oportuna el valor mensual del arrendamiento; b) Emplear los medios necesarios para el cuidado del inmueble; c) Entregar el inmueble en las mismas condiciones en que se recibió, salvo el deterioro normal por el uso; d) Utilizar el inmueble únicamente para el fin que fue arrendado.

PARAGRAFO: Las adecuaciones de que trata este artículo se restablecerán al entregar el inmueble o serán aceptadas por parte del arrendador, manifestación que quedará establecida por escrito

CUARTA- DESTINACIÓN: EI ARRENDATARIO, durante la vigencia del Contrato, destinará el Inmueble única y exclusivamente para el desarrollo de su negocio, actividad comercial u objeto social que es la realización de operaciones de seguros de vida individual y afines, bajo las modalidades y los ramos facultados expresamente, de coaseguros y reaseguros en los mismos ramos facultados expresamente, y en aplicación de la Ley 100 de 1993, sus decretos reglamentarios y demás normas que los modifiquen o adicionen y el desarrollo de todas aquellas actividades que por ley sean permitidas a este tipo de sociedades. En ningún caso

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 0624 DE 2013 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y KIT YAN CHENG.

el **ARRENDATARIO** podrá subarrendar o ceder en todo o en parte este arrendamiento, de conformidad con lo establecido para el efecto en el Artículo 523 del Código de Comercio. En el evento que esto suceda, el **ARRENDADOR** podrá dar por terminado válidamente el Contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor del **ARRENDATARIO** y podrá exigir la devolución del Inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del **ARRENDADOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO: EI ARRENDADOR declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del párrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia el **ARRENDATARIO** se obliga a no usar, el Inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares, ni para el desarrollo de ningún tipo de actividad ilícita. **EI ARRENDATARIO** faculta al **ARRENDADOR** para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del **ARRENDATARIO**.

QUINTA- VIGENCIA DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS.- La vigencia de este CONTRATO es de cuatro (04) años y (6) seis meses.

Este contrato se prorrogará por períodos de UN (1) año después de cumplido el plazo inicialmente pactado, siempre y cuando el **ARRENDATARIO** disponga de las apropiaciones presupuestales para asumir tales compromisos y ninguna de las partes haya manifestado a la otra, su intención de darlo por terminado mediante comunicación enviada por correo certificado con TRES (3) meses de antelación.

SEXTA- INCREMENTOS DEL PRECIO: Vencidos los primeros doce (12) meses de este CONTRATO en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el canon mensual de arrendamiento se incrementará anualmente en una porción equivalente al Índice de precios al consumidor (I.P.C.).

SÉPTIMA – SERVICIOS PÚBLICOS: Por virtud del presente contrato, el **ARRENDATARIO** queda obligado a cancelar las sumas correspondientes al pago de los siguientes servicios públicos: Energía eléctrica, Acueducto y Alcantarillado, Recolección de basuras y teléfonos.

El presente documento junto con los recibos cancelados por el **ARRENDADOR** constituyen título ejecutivo para exigir judicialmente al **ARRENDATARIO**, el pago de los servicios públicos que dejaren de cancelar, siempre que tales montos

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No DE 2013 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y KIT YAN CHENG.

correspondan al período dentro del cual el **ARRENDATARIO** tuviere el uso y el goce de los inmuebles objeto de este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO.- El **ARRENDATARIO** podrá instalar en el inmueble los abonados telefónicos necesarios para su funcionamiento, para lo cual se obliga a informar por escrito el número de los mismos a **ARENDAADOR**.

OCTAVA- CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento de alguna de las Partes de cualquiera de las obligaciones a su cargo previstas en el presente contrato, generará a favor de la parte cumplida y a cargo de la parte incumplida, una suma equivalente a CUATRO (4) cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento a título de pena.

Se entenderá, en todo caso, que el pago de la cláusula penal, no extingue la obligación principal y que la parte cumplida podrá exigir, a la vez, el pago de la pena, y la indemnización de perjuicios a que hubiere lugar.

Este contrato con la manifestación escrita del incumplimiento por la parte interesada será prueba suficiente para el cobro de esta cláusula penal.

PARAGRAFO PRIMERO: Esta cláusula se hará efectiva a favor del **ARENDAADOR**, cuando el **ARRENDATARIO** haya incumplidos dos (2) cánones de arrendamiento de manera consecutiva e injustificada.

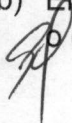
PARÁGRAFO SEGUNDO- MÉRITO EJECUTIVO: En caso de incumplimiento por cualquiera de las Partes de las obligaciones contenidas en el presente contrato y/o en la Ley, este contrato prestará mérito ejecutivo.

NOVENA.- PREAVISO PARA LA ENTREGA: El preaviso para la entrega del inmueble objeto del presente contrato, será de tres (3) meses de anticipación a la finalización del plazo original. Durante ese periodo el arrendatario permitirá las visitas enfocadas a la promoción y arrendamiento posterior.

El preaviso de que trata esta cláusula deberá darse por escrito a través de correo certificado enviado a las direcciones que se establecen en la Cláusula relativa a "Notificaciones" prevista en este contrato.

DÉCIMA- CAUSALES DE TERMINACIÓN: Además del vencimiento del término del contrato, **EL ARRENDAADOR** podrá dar por terminado el presente contrato, cuando el **ARRENDATARIO** incurra en cualquiera de las siguientes conductas:

- a) Cesión o subarriendo.
- b) El cambio de la destinación del inmueble o su utilización para desarrollar o ejecutar conductas ilícitas.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NO. 000624 DE 2013 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y KIT YAN CHENG.

- c) La falta de pago del canon de arrendamiento, dentro del término previsto en este contrato.
- d) La destinación del bien para realizar actividades que representen peligro para la seguridad, integridad física, la salubridad del inmueble o de sus ocupantes.
- e) La no cancelación de los servicios públicos a cargo del **ARRENDATARIO**, siempre que tal conducta origine la desconexión o pérdida del servicio.
- f) El no cumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal.
- g) Las demás previstas en la Ley.

DÉCIMA PRIMERA- LIQUIDACIÓN: Terminado el Contrato por cualquiera de las causales estipuladas en la Cláusula Décima precedente, procederá su liquidación, que deberá tener lugar de común acuerdo entre las partes, dentro de los seis (6) meses siguientes a su ocurrencia. En el proyecto de acta correspondiente se consignarán las características generales del Contrato; la forma y oportunidad de cumplimiento de las obligaciones a cargo de cada una de las partes, y de ejecución de las prestaciones recíprocas; los pagos efectuados al **ARRENDADOR**; los acuerdos, conciliaciones y transacciones a que lleguen las partes para poner fin a eventuales diferencias; los compromisos pendientes y la forma y oportunidad para satisfacerlos, de manera que, cumplidos los mismos, estas puedan declararse en paz y a salvo. **EL ARRENDADOR** será convocado para llevar a cabo la diligencia de liquidación, con por lo menos cinco (5) días hábiles de anterioridad y se le remitirá el proyecto de acta con el fin de que pueda preparar eventuales observaciones. Si no concurre a la diligencia, no presenta los documentos de su resorte para llevarla a cabo, o las partes no logran un acuerdo sobre los términos de la misma, el arrendatario podrá disponer unilateralmente tal liquidación, sin perjuicio de los recursos y acciones de ley, o de la aplicación de los instrumentos alternativos de solución de conflictos.

DÉCIMA SEGUNDA.- CESIÓN DE DERECHOS: **EL ARRENDADOR** podrá ceder, previa notificación escrita **AL ARRENDATARIO**, los derechos y obligaciones que emanan de este CONTRATO.

EL ARRENDATARIO no podrá ceder total ni parcialmente este Contrato, sin la autorización previa y escrita del **ARRENDADOR**.

En consecuencia, la cesión de que trata esta cláusula, producirá efectos respecto del **ARRENDATARIO** a partir del momento en que la referida cesión sea notificada por escrito a éste.

DÉCIMA TERCERA.- RECIBO Y ESTADO: **EL ARRENDATARIO** declara que ha recibido el inmueble objeto de este CONTRATO en buen estado, conforme al

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 000624 DE 2013 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPANIA DE SEGUROS S.A. Y KIT YAN CHENG.

inventario que se firma por separado y que hace parte del mismo (ver Anexo No.1), en donde se determinan los servicios, goces y usos conexos.

En adición al inventario antes mencionado, en la misma hora y fecha, el supervisor del contrato designado por el **ARRENDATARIO** y el **ARRENDADOR**, o su delegado suscribirán la correspondiente acta de entrega.

DÉCIMA CUARTA.- MODIFICACIÓN, ADECUACIONES Y REPARACIONES. Corresponderá al **ARRENDATARIO** efectuar la adecuación del inmueble arrendado a sus propias necesidades y por su cuenta y riesgo, realizando para tal efecto todas las instalaciones eléctricas, sanitarias, telefónicas, de mampostería, acabados y demás. Tales labores tendrán que cumplirse en forma técnica y segura, sin afectar la fachada, las instalaciones de los ductos y los servicios de uso común del inmueble, ni su estructura y deberán realizarse con sujeción a las reglas que establezca el **ARRENDADOR** en cuanto a horarios, transporte de materiales, control de personal, equipos, etc.

PARÁGRAFO. EI ARRENDATARIO será plenamente responsable ante al **ARRENDADOR** y otros ocupantes del inmueble, por los daños y perjuicios que la realización de modificaciones, adecuaciones y reparaciones, puedan causar al inmueble, a las personas, a los bienes y servicios ubicados en el edificio que puedan resultar afectados. En todo caso, el **ARRENDATARIO**, estará obligado a efectuar reparaciones locativas y dar cumplimiento a las disposiciones de los artículos 2029 y 2030 del Código Civil Colombiano.

DÉCIMA QUINTA.- RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: A la terminación del contrato de arrendamiento, el inmueble deberá ser restituido por el **ARRENDATARIO** en el estado en el que lo recibe, salvo el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos, con las modificaciones, adecuaciones y mejoras locativas efectuadas para el mantenimiento del mismo.

PARÁGRAFO. Las mejoras y adecuaciones especiales como divisiones modulares, alfombras especiales, cortinas y demás elementos que se acondicionen para la maximización de la prestación de los servicios en el inmueble arrendado, serán a cargo del **ARRENDATARIO**.

DECIMA SEXTA- ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribir este CONTRATO el **ARRENDATARIO** faculta expresamente al **ARRENDADOR** para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el sólo requisito de la presencia de los testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento del inmueble, siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes, y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 624 DE 2013 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPANIA DE SEGUROS S.A. Y KIT YAN CHENG.

DECIMA SEPTIMA- VISITAS AL INMUEBLE: EL ARRENDADOR podrá por sí mismo o por intermedio de sus empleados o personas debidamente autorizadas por escrito, visitar en cualquier tiempo el inmueble con el fin de constatar el estado y conservación del mismo.

DECIMA OCTAVA.- SUJECIÓN A LAS APROPIACIONES PRESUPUESTALES E IMPUTACION PRESUPUESTAL: Que para amparar el presente contrato de arrendamiento se cuenta con los certificados de disponibilidad presupuestal No. 2013000441 para con la vigencia del 2013, por valor de \$ 48.720.000.oo; 2014000059 para con la vigencia 2014, por valor de \$ 99.388.800.oo; 2015000019 para con la vigencia 2015, por valor de \$ 103.364.352.oo; 2016000013 para con la vigencia 2016, por valor de \$ 107.498.928.oo; 2017000007 para con la vigencia 2017, por valor de \$ 54.803.376; expedidos el cinco (05) de Junio del 2013 por el área de presupuesto de **POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A.**

DECIMA NOVENA.- IMPUESTOS: Todos los impuestos, tasas, contribuciones, derechos y demás gravámenes que se causen por razón o con ocasión de la suscripción, ejecución y liquidación del presente Contrato, son de cargo y responsabilidad exclusiva de **EL ARRENDADOR.**

VIGESIMA - PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: El presente Contrato se entiende perfeccionado con la firma de las partes y elaborado el registro presupuestal.

VIGÉSIMA PRIMERA.- NOTIFICACIONES: Para todos los efectos relacionados con la celebración, ejecución, terminación y liquidación del presente Contrato, las comunicaciones, notificaciones y, en general, toda correspondencia que se crucen las partes deberá ser remitida por escrito a las siguientes direcciones: **POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A.** ubicada en la Carrera 12 No 27 09 Barrio Babarúa en la ciudad de Santa Marta (Magdalena), y el arrendador en la Carrera 8 No. 26 A – 55 Apto 201 de la ciudad de Santa Marta. Cualquier modificación en estas direcciones debe ser comunicada por escrito a la otra parte. El correspondiente aviso solamente surtirá efectos transcurridos dos (2) días calendario, contados a partir de su radicación en la Oficina de la otra parte; hasta dicha fecha, cualquier comunicación enviada a la dirección consignada en este Contrato, se entenderá recibida en la fecha de recepción.

VIGÉSIMA TERCERA - VALIDEZ: El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo Inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por las Partes.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 624 DE 2013 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y KIT YAN CHENG.

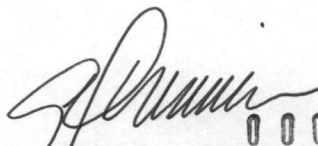
VIGESIMA CUARTA- SUPERVISIÓN: La supervisión del presente contrato de arrendamiento estará a cargo del Gerente Sucursal Magdalena de **POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.**, o quien haga sus veces

Para constancia el presente Contrato se firma en dos (2) ejemplares del mismo valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las partes en la ciudad Bogotá D.C., a los:

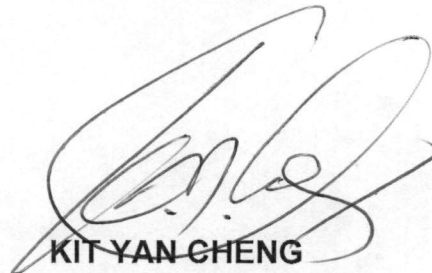
30 JUL 2013

EI ARRENDATARIO


EL ARRENDADOR



000624
GILBERTO QUINCHE TORO



KIT YAN CHENG



Elaboró: Adriana María MG
Revisó: María Alejandra Arias
Aprobó: Sandra Rey

