

31 JUL 2013

Bogotá D.C.

000635

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° DE 2013.

Señores:
COOPERATIVA DE TRABAJO ASOCIADO DE ASESORES EN INVERSIONES-
COOASESORES CTA-
NIT No. 800.152.512-3
Carrera 71 No C4 22
Medellín
Tel 4 44 49 09

ARRENDADOR: COOPERATIVA DE ASESORES EN INVERSIONES COOASESORES
Nit. 800.152.512-3

ARRENDATARIO: POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS
Nit. 800.011.153-6

CONDICIONES GENERALES

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente documento el arrendador concede al arrendatario el goce de una oficina ubicada en el segundo piso de la sede administrativa de Cooasesores-Cooproseguros en la carrera 71 No C4 22, teléfono 4 44 49 09 con un área aproximada de 5.5 metros cuadrados, identificada con la matricula inmobiliaria No C2 356-2004 de la oficina de instrumentos Públicos de la ciudad de Medellín., acorde con la propuesta del arrendador y a la justificación suscrita por el Gerente Sucursal Antioquia, documentos que forman parte integral del presente contrato.

SEGUNDA: DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Situado en la carrera 71 con circular y marcado en su puerta con el número circular 4 – 22 **primer piso** en el municipio de Medellín.

TERCERA: DESTINACIÓN: El arrendatario se compromete a destinar este inmueble exclusivamente para: OFICINAS DE POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS.

CUARTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: El valor del canon mensual es hasta la suma de **UN MILLON CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE (\$1.179.000.00)**, para un valor total de **CINCO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTYA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$5.895.000.00)**, suma que se cancelará por mensualidades anticipadas y sucesivas, dentro de los cinco (05) primeros días hábiles del mes. Previa presentación de las respectivas cuentas

de cobro, junto con los soportes legales y la certificación expedida por el supervisor del contrato donde conste que el ARRENDADOR viene cumpliendo con sus obligaciones contractuales.

QUINTA: INCREMENTO DEL PRECIO: Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción equivalente al EL IPC DEL AÑO INMEDIATAMENTE.

SEXTA: LUGAR PARA EL PAGO: El arrendatario pagará el precio del arrendamiento en la cuenta suministrada por el arrendador a nombre COOASESORES CTA.

SÉPTIMA: PLAZO DEL CONTRATO: El término de duración pactado inicialmente para el presente contrato será hasta el 31 de diciembre de 2013, previo registro presupuestal y legalización de la misma, en el cual la Compañía considerará viabilidad de continuar con la dependencia en este inmueble.

OCTAVA: PRÓRROGAS: En el evento de que POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A., considere proseguir en el inmueble posteriormente al primer plazo establecido y vencido el primer año de vigencia de este contrato, a menos que alguna de las partes haya comunicado a la otra por correo certificado su intención de darlo por terminado, el contrato se considerará prorrogado por un año más. Vencido el segundo año de vigencia las prórrogas quedarán regidas por las disposiciones del Código de Comercio.

NOVENA: COSAS O USOS CONEXOS: Además del inmueble identificado y descrito anteriormente tendrá el arrendatario derecho de goce sobre las siguientes cosas y usos: Todas las instalaciones del segundo piso, el auditorio, la cafetería, los parqueaderos, las zonas sociales. No se le cobrarán servicios públicos salvo las cuentas que estén directamente cargadas a POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS.

DÉCIMA: CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN: El inmueble objeto de este contrato no tiene cuota de administración.

DÉCIMA PRIMERA: CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente al duplo del precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el arrendador podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicio, si el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el arrendatario o sus deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora de pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

DECIMA SEGUNDA: SUERVISIÓN: La supervisión de esta Aceptación de Oferta estará a cargo del Gerente Sucursal Antioquia de POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.

DÉCIMA TERCERA: REQUERIMIENTOS: El arrendatario y los deudores solidarios que suscriben este contrato renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos

2007 del C.C. y 424 del C. De P.C., y en general a los que consagre cualquier norma sustancial o procesal para efectos de la constitución en mora.

DÉCIMA CUARTA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA: Las partes se obligan a dar el correspondiente preaviso para la entrega con un mes de anticipación a la finalización del plazo original o de su prórroga.

DÉCIMA QUINTO: CAUSALES DE TERMINACIÓN: A favor del arrendador serán las siguientes: a) La cesión o subarriendo. b) El cambio de destinación del inmueble. c) El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato. d) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrario a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes. e) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador. f) La no cancelación de los servicios públicos a cargo del arrendatario. f) Las demás previstas por ley.

DÉCIMA SEXTA: CESIÓN DE LOS DERECHOS: Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que el arrendatario se obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia. Para los efectos legales, esta estipulación equivale a la disposición a que se refiere el numeral 3 del artículo 528 del Código de Comercio, de tal suerte que la responsabilidad del arrendatario no cesará con la enajenación del establecimiento, ni con el aviso de la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el Registro Mercantil.

PARÁGRAFO: Podrá el arrendador ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del arrendatario y de los deudores solidarios a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a ellos se notifique tal cesión.

DÉCIMA SEPTIMA: RECIBO Y ESTADO: El arrendatario declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que hace parte del mismo, y que en el mismo estado lo restituirá al arrendador a la terminación del arrendamiento, o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas, salvo el deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo.

DÉCIMA OCTAVA: DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL: La presente Aceptación de Oferta cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal Número 20133000490 expedido el 18 de julio de 2013, por el área de presupuesto de **POSITIVA**. El cual se afectará en la suma de **\$5.895.000.00**

DÉCIMA NOVENA LUGAR DE EJECUCIÓN: Se fija como lugar de ejecución del presente contrato la ciudad de Medellín.

VIGESIMA: LIQUIDACIÓN: La presente Aceptación de Oferta será liquidada de común acuerdo por las partes dentro de los seis (6) meses de su terminación.

VIGESIMA PRIMERA: IMPUESTOS Son de cargo de **EL ARRENDADOR** los gastos que demande la formalización de la presente Aceptación de Oferta.

000635



VIGESIMA SEGUNDA MEJORAS: No podrá el arrendatario ejecutar en el inmueble mejoras de ninguna especie, excepto reparaciones locativas, sin el permiso escrito del arrendador. Si se ejecutaren accederán al propietario del inmueble sin indemnización para quién las efectuó. El arrendatario renuncia expresamente a descontar de la renta el valor de las reparaciones indispensable.

VIGESIMA TERCERA PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACIÓN: Este contrato se entenderá perfeccionado en la fecha en que sea firmada por el Ordenador del gasto y elaboración del registro presupuestal.

Atento saludo,

000635

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read "Gilberto Quinche Toro".

GILBERTO QUINCHE TORO
Presidente

Elaboró Omar Vanegas
Revisó Diana Suarez
Aprobó Sandra Rey

Handwritten initials and a signature in black ink, located below the typed names of the preparers.