

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 00197 DE 2017 SUSCRITO ENTRE POSITIVA
COMPANIA DE SEGUROS S.A. Y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.**

Entre los suscritos a saber: **OLGA REGINA SANABRIA AMÍN**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No 33.198.824 expedida en Magangué (Bolívar), quien en calidad de **VICEPRESIDENTA FINANCIERA Y ADMINISTRATIVA**, nombrada mediante Resolución No 1100 del 11 de junio de 2013, posesionada mediante acta No 147 del 12 de junio de 2013, debidamente autorizada mediante resolución de delegación No 2166 del 09 de septiembre de 2015, obrando en nombre y representación de **POSITIVA COMPANIA DE SEGUROS S.A.**, con NIT No 860.011.153-6, atendiendo a su naturaleza de Sociedad Anónima con régimen de Empresa Industrial y Comercial del Estado con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, quien en adelante se denominara el **ARRENDATARIO** y por la otra parte, **SANDRA VICTORIA RINCÓN PRADA**, identificada con cedula de ciudadanía No.28.156.407 de Girón en su calidad de Apoderada General de la Sociedad **CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.**, con NIT. No. 890.211.777-9, según poder conferido por Escritura Pública No. 5231 del 5 de Septiembre de 2006 de la Notaría Tercera del Circulo de Bucaramanga, adicionada por Escritura Pública No. 6134 del 4 de Noviembre de 2008 de la Notaría Tercera del Circulo de Bucaramanga y adicionada por Escritura Pública No. 1923 del 3 de Mayo de 2011 de la Notaría Tercera del Circulo de Bucaramanga tal y como consta en el Certificado de Cámara de Comercio de dicha sociedad, sociedad domiciliada en la ciudad de Bucaramanga, 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 Santander y el Gerente de Logística justificaron la necesidad de celebrar el presente contrato de arrendamiento manifestando que: "el objetivo estratégico corporativo, que se impactará a través de la contratación: Financiera: Aumentar ingresos en forma sostenible, al mejorar la imagen corporativa, mejorando el aspecto locativo, y de confort en las oficinas. Clientes: Fidelizar y desarrollar los clientes de la Compañía, garantizando la satisfacción de sus necesidades y expectativas, ya que con la contratación del arrendamiento de un inmueble para el punto de atención en la ciudad Bucaramanga, se pretende mejorar la imagen corporativa ante los clientes, tanto externos como internos, garantizando que dicho inmueble cuente con las garantías necesarias de amplitud, ubicación, accesibilidad, comodidad, etc. Procesos: Optimizar procesos organizacionales, atendiendo a que se brindará un mejor espacio de trabajo, que permita ejecutar cada una de las actividades de manera óptima y organizada. Necesidad que genera la solicitud de la contratación: POSITIVA COMPANIA DE SEGUROS S.A. para el normal funcionamiento de la entidad, requiere contratar el arrendamiento de bien inmueble para el punto de atención integral de la Sucursal Santander para el cumplimiento en las actividades desempeñadas por el personal que allí labora. En la actualidad, POSITIVA COMPANIA DE SEGUROS S.A., se encuentra prestando servicios en el inmueble ubicado en la Carrera 33 No. 42-51 de la Ciudad de Bucaramanga, bien que la compañía entrega por vencimiento del contrato. Por lo anterior, se hace indispensable contratar el arriendo de un bien inmueble para adelantar las diferentes gestiones propias del negocio y de las actividades que le sirven como soporte. Beneficios que obtendrá la Compañía con la contratación: El impacto que se espera con el presente contrato es mejorar la imagen corporativa, beneficios en eficiencia y costos administrativos en la perspectiva cliente y asegurado, mejorando el aspecto locativo y de confort en las oficinas. Alcance del bien y/o servicio a contratar: Se pretende realizar un contrato de arrendamiento de bien inmueble para el punto de atención integral de la**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No **000197** DE 2017 SUSCRITO ENTRE POSITIVA
COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.

Sucursal Santander; para el cumplimiento en las actividades desempeñadas por el personal, en atención y servicio al público; por lo anterior se considera conveniente celebrar contrato de arrendamiento con la Sociedad CONSTRUCCIONES MARVAL S.A., de un inmueble ubicado en el **CENTRO COMERCIAL CACIQUE** identificado como Local SS10 G-H-K-L, le corresponde un área total de 609.77 M/2, de conformidad con el plano que se anexa al presente contrato como **(Anexo 4)**; b) Que para tal fin se generó CDP # 2017000265 del 3 de Marzo de 2017 por la suma de \$169.459.864 el cual se afectara por el valor de \$148.277.381; el CDP # 2018000023 del 6 de marzo de 2017 por valor de \$261.815.490 el cual se afecta en su totalidad; el CDP # 2019000006 del 6 de marzo de 2017 por un valor de \$273.597.187 el cual se afecta en su totalidad.” 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 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:

CLAUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente CONTRATO **EL ARRENDADOR** entrega a título de arrendamiento a favor de **EL ARRENDATARIO** y éste recibe de aquel al mismo título, dos inmuebles de su propiedad los cuales se identifican a continuación:

- a. Local SS10 G-H: Le corresponde un área total de 154.56 M/2
- b. Local SS10 K-L: Le corresponde un área total de 455.21M/2

Total: 609.77 M/2.

Lo anterior de conformidad con el plano que se anexa al presente contrato como **(Anexo 4)**.

PARÁGRAFO PRIMERO. LOCAL SS10 G-H-K-L: inmuebles segregados de la unidad que fue creada mediante reglamento de propiedad horizontal descrita como Local SS03, que hace parte de **CACIQUE EL CENTRO COMERCIAL Y DE NEGOCIOS P.H.,-ETAPA 1-** y al cual le corresponde el número de matrícula inmobiliaria No. 300-359489 que le asignó la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, en consecuencia las unidades que se entregarán en arrendamiento se identifican como local **SS10 G-H-K-L**, les corresponde un área total de **609.77 M2** y forman parte del predio en mayor extensión denominado Local SS03 por haberse efectuado una división material y no jurídica sobre dicha unidad.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 000197 DE 2017 SUSCRITO ENTRE POSITIVA
COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.

Se deja plenamente establecido que la tenencia de los inmuebles que se entregan en arrendamiento en virtud del presente contrato, se hace como cuerpo cierto y en el estado físico en que se encuentran en la actualidad, el cual fue previamente conocido por **EL ARRENDATARIO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE: Los inmuebles se entregaran conforme las especificaciones técnicas que se relacionan en el **(Anexo No. 3)** que forma parte integral del presente contrato. Los locales se tendrán por entregados a título de arrendamiento el día del vencimiento de los cuarenta (42) días calendario del periodo de adecuaciones que **EL ARRENDADOR** otorgará a **EL ARRENDATARIO**; no obstante, **EL ARRENDADOR** entregará materialmente a **EL ARRENDATARIO** los locales objeto del presente Contrato, a título de comodato y con el fin de realizar la adecuación de los mismos, a más tardar el día dieciocho (18) de abril de 2017, siempre y cuando **EL ARRENDATARIO** haya dado cumplimiento a todas las obligaciones contractuales a su cargo, y salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito que impidan la ejecución de la obligación de entrega en el plazo estipulado; todo esto quiere decir que la entrega material se hará en principio a título de comodato aun cuando LAS PARTES no firmen documento de comodato o mera tenencia, y que el día del vencimiento del periodo de adecuaciones se entenderá realizada automáticamente la entrega a título de arrendamiento y de manera simbólica, pues **EL ARRENDATARIO** para esa fecha se encontrará en posesión de los locales. En este caso, se deberá entender que el contrato de comodato, aun cuando no conste por escrito, se perfeccionará desde el momento de la entrega de los locales para adecuación, y será un contrato accesorio al presente Contrato de Arrendamiento. De igual forma el contrato de comodato terminará automáticamente el día del vencimiento del periodo de adecuaciones.

PARÁGRAFO TERCERO. DESTINACIÓN: Los inmuebles descritos serán exclusivamente destinados para el desarrollo del objeto social, negocio o actividad comercial de **EL ARRENDATARIO**.

SEGUNDA. CANON DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO: El valor del canon mensual de arrendamiento para el primer año de ejecución del presente contrato, es la suma de **VEINTIÚN MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$21.182.482) INCLUIDO EL IVA**, y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: El valor mensual del canon de arrendamiento se incrementará al vencimiento de cada año de ejecución del presente contrato, en el porcentaje del índice de precios al consumidor (IPC) del año inmediatamente anterior, fijado por el Dane o por la entidad que haga sus veces, más IVA.

PARÁGRAFO SEGUNDO. FORMA DEL PAGO DEL CANON: El canon mensual de arrendamiento se pagará mes anticipado, exclusivamente mediante el sistema de recaudo electrónico en la Cuenta No. 05090100002648 del Banco BBVA. El pago se efectuará dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recepción de la factura cada mes y así de forma sucesiva hasta la terminación del Contrato. Para este efecto, **EL**

OP

OP

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 00197 DE 2017 SUSCRITO ENTRE POSITIVA
COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.

ARRENDADOR se obliga a expedir y entregar a **EL ARRENDATARIO** con la debida oportunidad la factura respectiva con el lleno de los requisitos legales. Se entenderá que lo hace con la debida antelación si **EL ARRENDADOR** presenta a **EL ARRENDATARIO** la factura dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes.

PARÁGRAFO TERCERO. EFECTOS DE LA MORA EN EL PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. El retardo en el pago de una cualquiera de las sumas mensuales pactadas en la presente cláusula, o su cancelación mediante títulos valores que no puedan hacerse efectivos, dará lugar al cobro de intereses moratorios a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera para la mora. Si la mora excede de noventa (90) días calendario se dará por incumplido el Contrato y se hará exigible la pena prevista en la Cláusula Décima Novena del presente documento.

PARÁGRAFO CUARTO: El hecho de que **EL ARRENDADOR**, acepte de **EL 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 canon de arrendamiento, así como tampoco implica la condonación de la cláusula penal por el incumplimiento.

TERCERA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES: Son obligaciones de **EL ARRENDADOR:**

A: Entregar los inmuebles en buen estado seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato para la destinación que **EL ARRENDATARIO** les asignará. **B.** Permitir el uso pacífico de los inmuebles objeto del contrato y librar a **EL ARRENDATARIO** de toda perturbación en el uso de los mismos. **C.** Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble. **D.** Permitir a **EL ARRENDATARIO** adecuar los inmuebles de conformidad con el Manual de Adecuaciones y Vitrinismo que le entregará **EL ARRENDADOR**, cumpliendo estrictamente el procedimiento indicado para hacerlo, respetando los derechos de los demás y preservando los acabados de las zonas comunes. Igualmente **EL ARRENDATARIO** deberá respetar estrictamente las normas sobre horarios, evacuación de escombros, entre otras, y cancelar a su costa los seguros que amparen los riesgos que se puedan presentar en el proceso de adecuación de los inmuebles tanto a las personas como a los bienes. En particular **EL ARRENDATARIO** se obliga a que todo el personal que utilice en la adecuación y/o amueblamiento esté afiliado a seguridad social y riesgos laborales, y de ser necesario, acredite su capacitación para realizar trabajos en altura. **E.** Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día. **F.** Otorgarle al arrendamiento un plazo de 10 días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato. **G.** Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente. **H.** Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.

Son obligaciones de **EL ARRENDATARIO:** **A.** Pagar en forma oportuna el valor mensual del canon de arrendamiento, en los términos establecidos en el parágrafo tercero de la cláusula segunda del presente contrato. **B.** Tramitar por su cuenta y costo las licencias, permisos o

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 000197 DE 2017 SUSCRITO ENTRE POSITIVA
COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.

autorizaciones que las normas nacionales, departamentales o municipales le impongan incluyendo aquellas de carácter sanitario, ambiental y/o fiscal, para poner en funcionamiento el establecimiento de comercio que establecerá en el inmueble si a ello hubiere lugar, y para instalar los avisos en fachada que se le hubiere autorizado conforme al Reglamento de Propiedad horizontal y/o manual de vitrinismo. **C.** Informar a **EL ARRENDADOR** el régimen fiscal al cual pertenece, acreditando los documentos que lo demuestren y en el evento de modificación del régimen, notificar la reclasificación a **EL ARRENDADOR**, adjuntando los documentos correspondientes. **D.** Entregar a **EL ARRENDADOR** los certificados de retenciones de impuestos municipales y nacionales practicadas, así como soportes de cualquier otra deducción, en un plazo no superior al de los primeros ocho (8) días calendario del mes siguiente al que se efectuó la retención y dentro del período en que **EL ARRENDADOR** debe declarar el impuesto de acuerdo a la periodicidad que exista o se establezca para la declaración y el pago del impuesto que dio origen a la retención o deducción practicada. **E.** Destinar los inmuebles únicamente para el fin previsto en este Contrato y por lo tanto abstenerse de realizar dentro de estos una actividad comercial diferente a la propia de su objeto, salvo que pacte en contrario por escrito con **EL ARRENDADOR** y obtenga la respectiva autorización por parte del Consejo de Administración del Centro Comercial, en los términos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal que rige **CACIQUE**. **F.** Pagar de forma oportuna los servicios públicos de los locales. El no pago oportuno de los servicios dará lugar a la suspensión de los mismos sin que **EL ARRENDATARIO** pueda alegar el incumplimiento de obligación alguna por parte de **EL ARRENDADOR** o de la Administración del Centro Comercial. El presente Contrato de Arrendamiento, junto con los recibos cancelados por **EL ARRENDADOR**, constituye título ejecutivo para cobrar judicialmente a **EL ARRENDATARIO** los servicios o cuotas de administración que dejare de pagar, siempre que tales montos correspondan al periodo en que éste tuvo en su poder los locales. **G.** Pagar por anticipado, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mensualidad, o cuando así lo determine la Administración del Centro Comercial, el valor de la cuota ordinaria mensual de administración. **H.** Adecuar los locales de conformidad con el Manual de Adecuaciones y Vitrinismo que le entregará **EL ARRENDADOR**, cumpliendo estrictamente el procedimiento indicado para hacerlo, respetando los derechos de los demás y preservando los acabados de las zonas comunes. Igualmente deberá respetar estrictamente las normas sobre horarios, evacuación de escombros, entre otras, y cancelar a su costa los seguros que amparen los riesgos que se puedan presentar en el proceso de adecuación de los locales tanto a las personas como a los bienes. En particular **EL ARRENDATARIO** se obliga a que todo el personal que utilice en la adecuación y/o amueblamiento esté afiliado a seguridad social y riesgos profesionales, y de ser necesario, acredite su capacitación para realizar trabajos en altura. **I.** Mantener los locales en correcto estado de presentación, funcionando con todos sus elementos, servicios, mobiliario, publicidad veraz, rotulación, iluminación, dependientes y/o empleados, facturación aprobada, licencias y autorizaciones exigidas por el Gobierno Nacional y/o Departamental o Municipal aplicables, sistema de vigilancia, seguro que ampare la adecuación, mobiliario, equipos, mercancía y cuanto otro elemento sea indispensable para el eficaz funcionamiento del establecimiento que funcionará en los locales objeto del contrato. **J.** Contratar por su cuenta, nombre, riesgo, costo y beneficio los servicios que requiere el Establecimiento para su adecuado funcionamiento y limpieza, tales como, pero sin limitarse a ellos, el aseo, vigilancia privada (si lo juzga necesario), servicio de datafono,

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No **000197** DE 2017 SUSCRITO ENTRE POSITIVA
COMPANIA DE SEGUROS S.A. Y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.

entre otros. **K.** Realizar en los locales actos de conservación y las reparaciones locativas a su cargo conforme a lo dispuesto en la Ley y en el presente Contrato. **L.** Cancelar los impuestos que graven la actividad mercantil que realizará en los locales objeto del presente Contrato. **M.** Cumplir estrictamente con los horarios del Centro Comercial. **N.** Informar a **EL ARRENDADOR**, dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes al momento en que se presente, de todo hecho o acto por el cual se prive a **EL ARRENDATARIO** o se le pretenda privar total o parcialmente del uso o tenencia de los locales, so pena de entenderse que exonera a **EL ARRENDADOR** de cualquier responsabilidad. Igualmente **EL ARRENDATARIO** será responsable por los daños y perjuicios que cause a **EL ARRENDADOR** por la omisión respecto de las obligaciones que a cargo de aquel se deriven de este literal. **O.** Restituir los locales en la oportunidad establecida y bajo las condiciones convenidas. **P.** Hacerse responsable de toda pérdida, avería o daño que ocurra en los locales y/o en el Centro Comercial derivado de su acción directa y/o descuido, de los actos de sus dependientes y/o de su negligencia. **Q.** Notificar a **EL ARRENDADOR** y a la Administración del Centro Comercial de cualquier cambio de denominación social, fusión, transformación, escisión, liquidación o cambio que afecte su personalidad jurídica, dentro de los diez (10) días siguientes a que se produzca el cambio, fijándose como causal de terminación de este Contrato por incumplimiento de **EL ARRENDATARIO** la falta de dicha notificación. La notificación en mención en ningún momento exonerará a **EL ARRENDATARIO** de cumplir con las normas previstas en este Contrato para un eventual cambio de marca y/o destino de los locales, o de los mecanismos necesarios para que **EL ARRENDATARIO** pueda ceder el Contrato. **R.** Respetar, aceptar y cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se encuentra sometido **CACIQUE**, el cual hará parte integral del presente Contrato, al igual que cualquier aclaración y/o adición del mismo. De la misma manera deberá cumplir estrictamente el Manual de Adecuaciones y Vitrinismo que le entregue **EL ARRENDADOR** y/o el administrador del Centro Comercial, y el Manual del Usuario o Reglamento Interno y demás regulaciones que se expidan para el manejo de la copropiedad. **EL ARRENDATARIO** no podrá alegar desconocimiento de dichos documentos o reglamentos, pues se entenderá que a partir de la entrega de los locales será responsabilidad de **EL ARRENDATARIO** conocer y cumplir dichos estatutos. **S.** Renunciar expresamente al cobro de prima comercial, buen nombre, goodwill o similar, a **EL ARRENDADOR** a la terminación del Contrato por cualquier causa. **T.** Guardar estricta confidencialidad respecto de toda información contenida en este Contrato. **U.** Las demás indicadas en el presente Contrato, en el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal, sus adiciones y aclaraciones, en el Reglamento o Manual Interno, en el Manual de Adecuaciones y Vitrinismo y en la Ley, siendo claro que en dichos documentos tendrán obligaciones relativas a manejo de basuras y residuos, fumigación, relaciones con la administración y con otros tenedores de inmuebles, horarios, entre otras. **EL ARRENDATARIO** en ningún caso podrá negarse a cumplir las estipulaciones que contengan dichos reglamentos y manuales, por lo que **EL ARRENDADOR** o la Administración del Centro Comercial deberá suministrarle copia de los mismos para su conocimiento y el de sus dependientes.

CUARTA. DESTINACIÓN: **EL ARRENDATARIO**, durante la vigencia del Contrato, destinará los Inmuebles 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

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No **000197** DE 2017 SUSCRITO ENTRE POSITIVA
COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.

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 **EL ARRENDATARIO** podrá subarrendar o ceder en todo o en parte el presente contrato de 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 de **EL ARRENDATARIO** y podrá exigir la devolución de los Inmuebles sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo.

PARÁGRAFO: EL ARRENDADOR declara expresa y terminantemente prohibida la destinación de los inmuebles a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia **EL ARRENDATARIO** se obliga a no usar, los Inmuebles para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará los inmuebles 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. **EL ARRENDATARIO** faculta a **EL ARRENDADOR** para que directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten los Inmuebles para verificar el cumplimiento de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO**.

QUINTA. VIGENCIA DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS.- La vigencia de este contrato es de dos (2) años y siete (7) meses años contados a partir del vencimiento del periodo de adecuaciones de los inmuebles para la prestación de la actividad propia de **EL ARRENDATARIO**, es decir a partir del primero (01) de Junio de 2017

PARÁGRAFO PRIMERO: PRORROGAS y/o RENOVACIONES: Vencido el termino inicial, el presente contrato se podrá prorrogar o renovar según el caso, por periodos de UN (1) año o lo convenido por LAS PARTES, 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. No se generará la prórroga automática en eventos en los cuales **EL ARRENDADOR** o **EL ARRENDATARIO** estén incurso en conductas de incumplimiento contractual, y la Parte cumplida haya notificado a la Parte incumplida sobre dicha circunstancia, por lo menos en dos oportunidades, por escrito; lo anterior sin perjuicio de lo consagrado en el artículo 518 y subsiguientes del Código de Comercio.

PARÁGRAFO SEGUNDO. PERIODO DE GRACIA: LAS PARTES pactan que durante el periodo de adecuaciones, que no superará el plazo de cuarenta y dos (42) días calendario, contados a partir de la fecha de entrega, **EL ARRENDATARIO** no cancelará Canon de Arrendamiento a **EL ARRENDADOR**, ni correrá el plazo del Contrato, y **EL ARRENDATARIO** ostentará la tenencia de los locales a título de comodato precario. Dicho lo anterior, es claro que la obligación de pago de Canon de Arrendamiento empezará a causarse a partir del vencimiento de los cuarenta y dos (42) días calendario señalados anteriormente, es decir, a partir del día primero (01) de Junio de 2017. Es claro que la

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No **000197** DE 2017 SUSCRITO ENTRE POSITIVA
COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.

obligación de pago de canon de arrendamiento empezará a causarse a partir de la fecha de finalización del período de adecuaciones, sin importar que **EL ARRENDATARIO** haya o no finalizado la adecuación. Se aclara que si **EL ARRENDATARIO** culmina el período de adecuación de los locales antes del término previsto (42 días), y en consecuencia realiza la apertura de los locales antes de la fecha prevista, se empezará a causar la obligación de pago del canon de arrendamiento a partir del primero (1) de Junio de dos mil diecisiete (2017).

SIXTA. SERVICIOS PÚBLICOS: En 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 desde la fecha de entrega en comodato del inmueble. Y el pago de la cuota de administración a partir del primero (1) de Junio de dos mil diecisiete (2017).

El presente documento junto con los recibos cancelados por **EL ARRENDADOR** constituyen título ejecutivo para exigir judicialmente a **EL ARRENDATARIO**, el pago de los servicios públicos que dejaren de cancelar, siempre que tales montos correspondan al período dentro del cual **EL ARRENDATARIO** tuviere el uso y el goce de los inmuebles objeto de este contrato.

PARÁGRAFO: En caso que **EL ARRENDATARIO** decida contratar la instalación del servicio de teléfono e Internet en los inmuebles objeto del presente contrato, será su obligación y responsabilidad, cancelar y retirar dichos servicios simultáneamente en la fecha de restitución de los locales o con la terminación del contrato de arrendamiento y exonera de toda responsabilidad a **EL ARRENDADOR** por concepto de los valores que se causen con ocasión de la prestación de dichos servicios.

SÉPTIMA. CLÁUSULA PENAL: En caso de incumplimiento por alguna de LAS PARTES de una cualquiera de las obligaciones que les imponen la Ley y el presente Contrato, lo constituirá en deudor de la otra, a título de pena, de una suma equivalente a tres (3) cánones mensuales de arrendamiento vigentes en el momento en que tal incumplimiento se presente. Se entiende en todo caso que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que LA PARTE cumplida podrá pedir a la vez el pago de la pena y el cumplimiento de la obligación principal. Este Contrato constituirá prueba sumaria suficiente para el cobro de la pena y quien incumpla renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para que se le constituya en mora respecto del pago de ésta o de cualquier obligación derivada del Contrato, si a ello hubiera lugar.

PARÁGRAFO PRIMERO. Esta cláusula se hará efectiva a favor de **EL ARRENDADOR** cuando **EL ARRENDATARIO** haya incumplido dos (2) cánones de arrendamiento de manera consecutiva.

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.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ⁰Nº 0197 DE 2017 SUSCRITO ENTRE POSITIVA
COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.

OCTAVA. PREAVISO PARA LA ENTREGA: El preaviso para la entrega de los inmuebles objeto del presente contrato, será de tres (3) meses de anticipación a la finalización del plazo inicial o de cualquiera de sus prorrogas en el caso que se llegaren a generar. , 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.

NOVENA. CAUSALES DE TERMINACIÓN: Además del vencimiento del término del contrato, **EL ARRENDADOR** 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 de los inmuebles o su utilización para desarrollar o ejecutar conductas ilícitas, o actividades que representen peligro para la seguridad, integridad física, la salubridad del inmueble o de sus ocupantes
- c) Por mora en el pago del canon de arrendamiento, dentro del término previsto en este contrato.
- d) Por mora en el pago de los servicios públicos y cuotas de administración a cargo de **EL ARRENDATARIO**.
- e) Por incumplimiento de las obligaciones surgidas del Contrato de Arrendamiento.
- f) La inclusión de **LAS PARTES** o sus socios en los listados de la OFAC, CLINTON o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional que implique su participación en actividades de lavado de activos, o como sospechoso de actividades ilícitas.
- g) Las demás previstas en la Ley.

PARÁGRAFO. TERMINACIÓN UNILATERAL ANTICIPADA. Si **EL ARRENDATARIO** decide dar por terminado unilateralmente el presente Contrato de arrendamiento antes de expirar el término de duración, deberá informar a **EL ARRENDADOR** con tres (3) meses de anticipación, estar a paz y salvo en el cumplimiento de las obligaciones que de él se derivan, incluyendo el pago de las contribuciones por expensas comunes, servicios públicos y deberá cancelar a **EL ARRENDADOR** a título de indemnización de perjuicios, la suma equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento mensuales vigentes a la fecha en que adopte tal determinación. En este evento no habrá lugar al cobro de la sanción denominada "CLAUSULA PENAL" prevista en el presente Contrato.

DÉCIMA. 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 a **EL 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

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 000197 DE 2017 SUSCRITO ENTRE POSITIVA
COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.**

para satisfacerlos, de manera que, cumplidos los mismos, estas puedan declararse a 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 logren un acuerdo sobre los términos de la misma, **EL ARRENDATARIO** podrá disponer unilateralmente de tal liquidación, sin perjuicio de los recursos y acciones de ley, o de la aplicación de los instrumentos alternativos de solución de conflictos.

DÉCIMA PRIMERA. CESIÓN DE DERECHOS: **EL ARRENDADOR** podrá ceder total o parcialmente los derechos que emanan del presente Contrato; dicha cesión producirá efectos respecto de **EL ARRENDATARIO** a partir de la fecha de la comunicación escrita en la que se le informe la cesión. En el documento de cesión del Contrato de Arrendamiento debe hacerse constar la obligación del cesionario de respetar los términos y condiciones de este Contrato. **EL ARRENDATARIO** no podrá ceder el presente Contrato de Arrendamiento sin la aprobación previa por escrito de **EL ARRENDADOR**.

DÉCIMA SEGUNDA. RECIBO Y ESTADO: **EL ARRENDATARIO** declara que ha recibido los inmuebles objeto de este CONTRATO en buen estado, conforme al inventario que se firma por separado y que hace parte del mismo 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 TERCERA. MODIFICACIÓN, ADECUACIONES Y REPARACIONES. Corresponderá a **EL 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 de los inmuebles, ni su estructura y deberán realizarse de conformidad con el Manual de Adecuaciones y Vitrinismo que le entregará **EL ARRENDADOR**, cumpliendo estrictamente el procedimiento indicado para hacerlo, respetando los derechos de los demás y preservando los acabados de las zonas comunes. Igualmente **EL ARRENDATARIO** deberá respetar estrictamente las normas sobre horarios, evacuación de escombros, entre otras, y cancelar a su costa los seguros que amparen los riesgos que se puedan presentar en el proceso de adecuación de los inmuebles tanto a las personas como a los bienes.

PARÁGRAFO PRIMERO: **EL ARRENDATARIO** será plenamente responsable ante **EL ARRENDADOR** y otros ocupantes de los inmuebles, por los daños y perjuicios que la realización de modificaciones, adecuaciones y reparaciones, puedan causar a los inmuebles, 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.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 0197 DE 2017 SUSCRITO ENTRE POSITIVA
COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se hace constar que los inmuebles se entregan de conformidad con lo establecido en el (Anexo No. 03) que forma parte integral del presente contrato.

DÉCIMA CUARTA. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: Sin perjuicio de lo dispuesto para eventos específicos en este Contrato, **EL ARRENDATARIO** restituirá los locales a **EL ARRENDADOR** al momento de la terminación del presente Contrato, o cuando éste cese por alguna de las causales previstas, en el mismo estado en que los recibirá, salvo el deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo. **EL ARRENDADOR** podrá negarse a recibir los inmuebles con las mejoras introducidas por **EL ARRENDATARIO**, caso en el cual éste deberá proceder a desmantelarlo por su cuenta y bajo su costo. La remoción de estos elementos se deberá lograr siguiendo el procedimiento establecido por la Administración del Centro Comercial y dentro de los horarios y normativa impuestos por ésta, sin causar daño o detrimento al local ni al Centro Comercial.

PARÁGRAFO. EL ARRENDATARIO podrá dejar las mejoras introducidas a los locales únicamente si así lo acepta por escrito **EL ARRENDADOR**, evento en el cual éste no tiene que reconocer valor alguno por tales mejoras, aun cuando las hubiere aprobado expresamente.

DECIMA QUINTA. ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribir este contrato **EL ARRENDATARIO** faculta expresamente a **EL ARRENDADOR** para penetrar en los inmuebles y recuperar su tenencia, con el sólo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de los inmuebles, siempre que por cualquier circunstancia los mismos permanezcan abandonados o deshabitados por el término de un (1) mes, y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física de los bienes o la seguridad del vecindario. En el evento en que los locales estuvieren con mobiliario y mercancía, **EL ARRENDADOR** podrá disponer de ésta libremente, sin perjuicio de las acciones que tenga contra **EL ARRENDATARIO** por el incumplimiento del Contrato.

DECIMA SEXTA. 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 los inmuebles con el fin de constatar el estado y conservación de los mismos.

DECIMA SÉPTIMA. SUJECCIÓN A LAS APROPIACIONES PRESUPUESTALES E IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL Que para amparar el presente contrato se cuenta con los CDP # 2017000265 del 3 de Marzo de 2017 por la suma de \$169.459.864; el CDP # 2018000023 del 6 de marzo de 2017 por valor de \$ 261.815.490; el CDP # 2019000006 del 6 de marzo de 2017 por un valor de \$273.597.187.

DECIMA OCTAVA. 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**.

asl

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 00197 DE 2017 SUSCRITO ENTRE POSITIVA
COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.

DECIMA NOVENA. PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: El presente Contrato se entiende perfeccionado con la firma de LAS PARTES y el registro presupuestal.

VIGÉSIMA. 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 COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. en la Autopista Norte No. 94 – 72, Bogotá, Distrito Capital, piso 11. Teléfonos: 6 -50 22 00, **EL ARRENDADOR**, en la Carrera 29 No. 45 – 45 Local 102, Edificio Metropolitan Business Park, Bucaramanga, con comunicaciones dirigidas a DIRECCIÓN DE ARRIENDOS - CONSTRUCCIONES MARVAL S.A., Teléfonos: 6-333987, Cel: 321-2408662, Fax: 6303260, Correo Electrónico: srincon@marval.com.co, eprojas@marval.com.co, svalero@marval.com.co, sduarte@marval.com.co. 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 PRIMERA. VALIDEZ: El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento de los inmuebles y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por LAS PARTES.

VIGÉSIMA SEGUNDA. SUPERVISIÓN: La supervisión del presente contrato de arrendamiento estará a cargo del Gerente Sucursal Santander de POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A., o quien haga sus veces.

VIGÉSIMA TERCERA. ANEXOS: Forman parte integral de este Contrato los siguientes anexos:

- (1) Anexo No.1. Certificado de Existencia y Representación Legal de **EL ARRENDADOR**.
- (2) Anexo No.2. Documentos correspondientes a **EL ARRENDATARIO**.
- (3) Anexo No. 3. Especificaciones Técnicas.
- (4) Anexo No. 4. Planos.
- (5) Anexo No. 5 Estudios Previos
- (6) Anexo No. 6 La oferta presentada por el Arrendador
- (7) Anexo No. 7 Acta de entrega del inmueble
- (8) Anexo No. 8 Certificado de Disponibilidad Presupuestal
- (9) Anexo No. 9 Actas, acuerdos, informes y documentos precontractuales

VIGÉSIMO CUARTA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. Las controversias o diferencias que surjan entre el Arrendador y el arrendatario con ocasión de la firma, ejecución, interpretación, prórroga o terminación del Contrato, así como de cualquier otro asunto relacionado con el presente contrato, serán sometidas a la revisión de las partes para buscar un arreglo directo, en un término no mayor a cinco (5) días hábiles a partir de la fecha en que cualquiera de las partes comunique por escrito a la otra parte la existencia de

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No **000197** DE 2017 SUSCRITO ENTRE POSITIVA
COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.

una diferencia y la explique someramente. Las controversias que no puedan ser resueltas de forma directa entre las partes, se resolverán empleado el siguiente procedimiento:

(i) Conciliación: Cuando la controversia no pueda arreglarse de manera directa debe someterse a un procedimiento conciliatorio que se surtirá ante [nombre del centro de conciliación], previa solicitud de conciliación elevada individual o conjuntamente por las Partes. ii) Si en el término de ocho (8) días hábiles a partir del inicio del trámite de la conciliación, el cual se entenderá a partir de la fecha de la primera citación a las Partes que haga], las Partes no llegan a un acuerdo para resolver sus diferencias, deben acudir a la jurisdicción contencioso administrativa

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 Bucaramanga, a los:

18 ABR 2017

EL ARRENDATARIO

EL ARRENDADOR

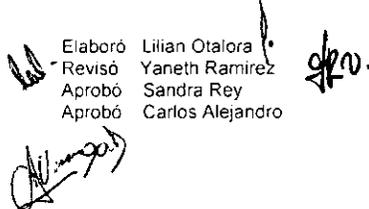


OLGA R. SANABRIA AMÍN
Vicepresidenta Financiera y Administrativa



SANDRA VICTORIA RINCON PRADA
Apoderada General

Elaboró Lilian Ojalora
Revisó Yaneth Ramirez
Aprobó Sandra Rey
Aprobó Carlos Alejandro



10
11