

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 0879 SUSCRITO ENTRE POSITIVA
COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. E INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS LTDA.**

GILBERTO QUINCHE TORO, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 19.497.294 de Bogotá D.C, en su calidad de Representante Legal, actuando en nombre y representación de **POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.** Identificada con el Nit 860.011.153-6, sociedad legalmente constituida por Escritura Pública Número 5.027 de la Notaria 23 de Bogotá D.C del 17 de Octubre de 1995, inscrita el 27 de Octubre de 1995, bajo el número 514047 del Libro IX y quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**, de unas parte y de la otra **NORALBA SOTO LASSO**, identificada con al cedula de ciudadanía No **29.940.216**, obrando en nombre y representación de **INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS LTDA**, con NIT No **900.063.309-5**, y que en adelante se denominara **EL ARRENDADOR**, hemos acordado celebrar el presente contrato de arrendamiento de bien inmueble previas las siguientes consideraciones **a)** Que **POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.** celebra el presente contrato, atendiendo a su naturaleza de Sociedad Anónima con régimen de Empresa Industrial y Comercial del Estado y por tanto acogiendo la prerrogativa establecida en los artículos 14 y 15 de la Ley 1150 de 2007, artículo 51 del decreto 2474 de 2008 y en consecuencia aplica para la presente contratación normas de derecho comercial y civil, lineamientos contemplados en el Manual de Contratación de la Compañía, aprobado por la Junta Directiva, el 17 de febrero de 2009 **b)** Que el Gerente Regional Sur Occidente justificó la necesidad de celebrar el presente contrato de arrendamiento **c)** Que para amparar el presente contrato se cuenta con el certificado de disponibilidad presupuestal No 0578 expedido el 03 de septiembre de 2009, por el área de presupuesto de **POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.**, por la suma de **\$10.000.000.00**, como consecuencia de lo anteriormente expuesto las partes acuerdan

PRIMERA. – OBJETO: Por medio del presente Contrato el **ARRENDADOR** entrega a título de arrendamiento al **ARRENDATARIO** el bien inmueble con las siguientes características: Local comercial ubicado en la Avenida Estación No 5 A- 59 Cali (Valle), con matrícula inmobiliaria NO 370-32696 y código catastral No 0102090043001200000012

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 02014 del 26 de agosto de 2008 de la Notaría cincuenta (50) de Bogotá.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 0879 SUSCRITO ENTRE POSITIVA
COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A. E INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS LTDA.

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: El canon de arrendamiento mensual correspondiente al inmueble descrito en la cláusula primera es la suma de **DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$2.500.000.00)**, discriminados así: a) Valor de canon mensual de arrendamiento **\$2.250.000.00** b) Valor 10% IVA sobre arriendo mensual **\$250.000.00**, para valor total del contrato por cuatro meses de **DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000.00)** incluido IVA.

PARÁGRAFO PRIMERO.- DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL: Que para amparar el presente contrato de arrendamiento se cuenta con el certificado de disponibilidad presupuestal No 0578 expedido el 03 de septiembre de 2009, por el área de **\$10.000.000.00**

TERCERA. – FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO, cancelará al ARRENDADOR el valor del canon de arrendamiento por mensualidades anticipadas y sucesivas, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles siguientes a la radicación de la factura

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.

PARAGRAFO PRIMERO:- Los descuentos de impuestos como retención en la fuente e ICA recaerá en el ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO cancelará el valor mensual en la cuenta corriente No 011100138006 de Coovema Financiera, a nombre de Inversiones y Proyectos Inmobiliarios Ltda.

CUARTA- REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO: Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual al 100% del índice de Precios al Consumidor (IPC) del año inmediatamente anterior.

QUINTA. – VIGENCIA: El contrato de arriendo tendrá una duración hasta el 31 de diciembre de 2009 a partir de la suscripción del acta de entrega física del inmueble por parte del ARRENDADOR, previo perfeccionamiento y legalización del contrato. No obstante lo anterior, el término del contrato se prorrogará y/o renovará automáticamente por periodos consecutivos de un (1) año, si ninguna de

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 0879 SUSCRITO ENTRE POSITIVA
COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. E INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS LTDA.**

las Partes con una antelación de tres (03) meses al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prorrogas informa a la otra Parte su decisión de terminar este Contrato. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el Artículo 518 del Código de Comercio.

SEXTA. – ENTREGA: El ARRENDATARIO en la fecha de suscripción de este documento declara que ha recibido los Inmuebles de manos del ARRENDADOR en perfecto estado, de conformidad con el inventario elaborado por las Partes y que para todos los efectos legales forma parte integrante de este contrato en calidad de Anexo 1 y a paz y salvo por concepto de servicios públicos.

SEPTIMA. - REPARACIONES: Los daños que se ocasionen al Inmueble por el ARRENDATARIO, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por el ARRENDATARIO. En todo caso, el ARRENDATARIO se obliga a restituir el Inmueble en el mismo estado en que lo ha recibido, salvo el deterioro natural por el uso legítimo. Las reparaciones locativas al Inmueble estarán a cargo del ARRENDATARIO.

PARÁGRAFO PRIMERO.- MEJORAS: El ARRENDATARIO se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito del ARRENDADOR. Las mejoras al Inmueble serán del propietario del Inmueble y no habrá lugar al reconocimiento de costo, precio o indemnización alguna al ARRENDATARIO por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el ARRENDADOR lo exija por escrito, a lo que el ARRENDATARIO accederá inmediatamente y a su costa, dejando el Inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió del ARRENDADOR.

OCTAVA. – SERVICIOS PÚBLICOS: El ARRENDATARIO pagará oportuna y totalmente los servicios públicos del Inmueble desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución del mismo. Si el ARRENDATARIO no paga los servicios públicos a su cargo, el ARRENDADOR podrá hacerlo. El incumplimiento del ARRENDATARIO en el pago oportuno de los conceptos aquí indicados se tendrá como incumplimiento del Contrato y el ARRENDATARIO deberá cancelar de manera incondicional e irrevocable al ARRENDADOR las sumas que por este concepto haya tenido que pagar el ARRENDADOR, pago que deberá hacerse de manera inmediata por el ARRENDATARIO contra la presentación de las facturas y/o recibos correspondientes por parte del ARRENDADOR. No obstante lo anterior, el ARRENDADOR podrá abstenerse de pagar los servicios a cargo del

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 0879 SUSCRITO ENTRE POSITIVA
COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. E INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS LTDA.**

ARRENDATARIO, sin que por ello el ARRENDATARIO pueda alegar responsabilidad del ARRENDADOR.

PARÁGRAFO PRIMERO: El ARRENDATARIO declara que ha recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los servicios públicos del Inmueble, que se abstendrá de modificarlas sin permiso previo y escrito del ARRENDADOR y que responderá por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El ARRENDATARIO reconoce que el ARRENDADOR en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble, el ARRENDATARIO reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y no al ARRENDADOR.

NOVENA. – DESTINACIÓN: El 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 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: El ARRENDADOR declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble 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, 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

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 0879 SUSCRITO ENTRE POSITIVA
COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. E INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS LTDA.**

para el desarrollo de ningún tipo de actividad ilícita. El 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.

DECIMA. - RESTITUCIÓN: Vencido el periodo inicial o la última prórroga del Contrato, el ARRENDATARIO restituirá el Inmueble al ARRENDADOR en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del ARRENDADOR, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo, entregará al ARRENDADOR los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por el ARRENDATARIO, bajo el entendido que hará entrega de dichas facturas en la sede principal del ARRENDADOR, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del Inmueble al ARRENDADOR.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante lo anterior, el ARRENDADOR podrá negarse a recibir el Inmueble, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo del ARRENDATARIO que no hayan sido satisfechas en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de arrendamiento hasta que el ARRENDATARIO cumpla con lo que le corresponde.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La responsabilidad del ARRENDATARIO subsistirá aún después de restituido el Inmueble, mientras el ARRENDADOR no haya entregado el paz y salvo correspondiente por escrito al ARRENDATARIO.

DÉCIMA PRIMERA. – RENUNCIA: El ARRENDATARIO declara que renuncia en beneficio del ARRENDADOR o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato.

DÉCIMA SEGUNDA. – CESIÓN: El ARRENDATARIO faculta al ARRENDADOR a ceder total o parcialmente este Contrato y declara al cedente del Contrato, es decir al ARRENDADOR, libre de cualquier responsabilidad como consecuencia de la cesión que haga de este Contrato.

DÉCIMA TERCERA. – INCUMPLIMIENTO: El incumplimiento del ARRENDATARIO en el pago del canon de arrendamiento y/o en cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales, faculta al ARRENDADOR para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija: (i) Declarar

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 0879 SUSCRITO ENTRE POSITIVA
COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. E INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS LTDA.**

terminado este Contrato y reclamar la devolución y /o restitución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente; (ii) exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al ARRENDATARIO por el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato.

DÉCIMA CUARTA. – 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.

DÉCIMA QUINTA. – SERVICIOS PÚBLICOS: El inmueble es entregados por parte del ARRENDADOR y recibido por el ARRENDATARIO con los servicios públicos de energía, teléfono y agua, los cuales deben ser pagados por el ARRENDATARIO a partir de la fecha en que los haya recibido.

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 ARENDADOR

DECIDA SEXTA.- SUPERVISIÓN: La supervisión del presente contrato de arrendamiento estará a cargo del Gerente Regional Sur Occidente de POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A., o quien haga sus veces

DÉCIMA SEPTIMA. – MERITO EJECUTIVO: El ARRENDATARIO declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del ARRENDATARIO y a favor del ARRENDADOR el pago de (i) los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el ARRENDATARIO, (ii) las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento del ARRENDATARIO de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato, (iii) las sumas causadas y no pagadas por el ARRENDATARIO por concepto de servicios públicos del Inmueble, cuotas de administración y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el ARRENDATARIO; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento del ARRENDATARIO hecha por el ARRENDADOR, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el ARRENDATARIO con la presentación de los respectivos recibos de pago.

DÉCIMA OCTAVA – CLÁUSULA PENAL: En el evento de un incumplimiento por cualquiera de las Partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este Contrato, la Parte incumplida deberá pagar a la otra Parte una suma equivalente a Dos (2) cánones de arrendamiento vigentes en la fecha del

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 0879 SUSCRITO ENTRE POSITIVA
COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A. E INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS LTDA.**

incumplimiento, a título de pena. En caso de que el incumplimiento sea por parte del ARRENDATARIO, esta suma será exigible por la vía ejecutiva al día siguiente a aquel en que debió cumplirse la correspondiente obligación, sin necesidad de requerimiento o constitución en mora, derechos a los cuales renuncia en forma libre, voluntaria y espontánea. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá exigirse separadamente. EL ARRENDADOR podrá demandar en caso de que el ARRENDATARIO incumpla, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos el ARRENDADOR tendrá derecho a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal y como se encuentra consagrado en los artículos 870 del Código de Comercio y 1546 y 1600 del Código Civil.

En el evento que los perjuicios ocasionados por la parte incumplida, excedan el valor de la suma aquí prevista como pena, la Parte incumplida deberá pagar a la otra Parte la diferencia entre el valor total de los perjuicios y el valor de la pena prevista en esta Cláusula.

DÉCIMA NOVENA- SANCIÓN POR RETARDO EN LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: Si vencido el presente contrato, el ARRENDATARIO no hiciere devolución de la tenencia de los inmuebles, deberá pagar a título de sanción un canon adicional equivalente al valor de cinco (05) días de arriendo por cada día de mora en la entrega además del canon pactado y sin perjuicios de exigir la restitución.

VIGESIMA AUTORIZACIÓN: El ARRENDATARIO autoriza expresamente e irrevocablemente al ARRENDADOR y/o al cesionario de este Contrato a consultar información del ARRENDATARIO que obre en las bases de datos de información del comportamiento financiero y crediticio o centrales de riesgo que existan en el país, así como a reportar a dichas bases de datos cualquier incumplimiento del ARRENDATARIO a este Contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA ABANDONO: El ARRENDATARIO autoriza de manera expresa e irrevocable al ARRENDADOR para ingresar al Inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del Inmueble, en el evento que por cualquier causa o circunstancia el Inmueble permanezca abandonado o deshabitado por el término de dos (2) meses o más sin que cesen por esta razón las obligaciones de el ARRENDATARIO.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 0879 SUSCRITO ENTRE POSITIVA
COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A. E INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS LTDA.

VIGÉSIMA SEGUNDA. – RECIBOS DE PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS: El ARRENDADOR en cualquier tiempo durante la vigencia de este Contrato, podrá exigir del ARRENDATARIO la presentación de las facturas de los servicios públicos del Inmueble a fin de verificar la cancelación de los mismos. En el evento que el ARRENDADOR llegare a comprobar que alguna de las facturas no ha sido pagadas por el ARRENDATARIO encontrándose vencido el plazo para el pago previsto en la factura respectiva, el ARRENDADOR podrá terminar de manera inmediata este Contrato y exigir del ARRENDATARIO el pago de las sumas a que hubiere lugar.

VIGÉSIMA TERCERA-. ORIGEN DE FONDOS: El ARRENDATARIO certifica y garantiza expresamente que los recursos o dineros con que cuenta no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione.

VIGÉSIMA CUARTA- SOLUCION DIRECTA DE CONTOVERSIAS: Los conflictos que surjan durante la ejecución del contrato se solucionarán en primera instancia mediante el diálogo directo entre las partes. Todas las diferencias que ocurran entre las partes con ocasión del presente contrato, que no puedan solucionarse mediante el arreglo directo en un plazo que no podrá exceder de dos (2) meses, contados a partir de la fecha en que una de las partes manifieste a la otra la existencia a su juicio de una diferencia, serán resueltas por los mecanismos alternativos de solución de conflictos autorizados por la legislación colombiana

VIGESIMA QUINTA - PAGO SEGURIDAD SOCIAL Y PARAFISCALES: EL ARRENDADOR debe permanecer al día en sus obligaciones frente al sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales (Cajas de Compensación Familiar, SENA e ICBF). Su incumplimiento acarreará la imposición de las sanciones legales. Así mismo, deberá dar aplicación a las normas establecidas en la Ley 100 de 1993, Decreto 1406 de 1999, Decreto 806 de 1998, Ley 797 de 2003 y el Decreto 510 de 2003.

VIGESIMA SEXTA: ANEXOS: Hacen parte integral del presente contrato, los siguientes documentos: (i) Certificado de existencia y representación legal de las partes, (ii) Anexo 1 Inventario de los inmuebles. (iii) Fotocopia de la escritura pública número 02014 del 26 de agosto de 2008 (iiii) certificando de tradición de la matrícula No 370- 32696

VIGÉSIMA SEPTIMA- NOTIFICACIONES: Para todos los efectos legales, las partes declaran que todas las comunicaciones que en relación con el presente

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 0879 SUSCRITO ENTRE POSITIVA
COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A. E INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS LTDA.**

contrato deben efectuarse, las recibirá el ARRENDADOR en la calle 23 N No 3N 33 oficina 607 edificio Peñas Blancas en la ciudad de Cali (Valle), y el ARRENDATARIO en la calle 99 No 10 08 Piso octavo de la ciudad de Bogotá D.C., teléfono 6 50 22 00

VIGESIMA OCTAVA- GASTOS: Los gastos que ocasione la legalización del presente contrato estarán a cargo de EL ARRENDADOR.

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 nueve (9) días del mes de Septiembre de 2009.

EL ARRENDATARIO



GILBERTO QUINCHE TORO

EL ARRENDADOR



NORALBA SOTO LASSO



Elaborado por: /Omar vanegas



Reviso SANDRA REY T.