

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL N^o 0967 DE 2009

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: BUCARAMANGA, OCTUBRE 5 DEL 2.009

ARRENDADOR: MARLEN SANTOS ALDANA CC # 63.308.891
PROPIETARIA DEL ESTABLECIMIENTO COMERCIAL INMOBILIARIA SOTO NIT 63.308-891-9
DIRECCIÓN: CARRERA 35 # 53-28 TEL 6436999
MATRICULA ARRENDADORA No 8829 DEL 16/ 12 / 94

ARRENDATARIO: POSITIVA COMPAÑÍA SEGUROS S.A.
NIT 860.011.153.6
REPRESENTANTE LEGAL GILBERTO QUINCHE TORO
C.C 19.497.294

CONDICIONES GENERALES

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato el arrendador concede al arrendatario el goce del inmueble que adelante se identifica por su dirección y linderos.

SEGUNDA: DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: LOCAL CRA 33 # 42-51 CIUDAD DE BUCARAMANGA

TERCERA: LINDEROS. Se anexan en hoja por separado al presente documento.
ESCRITURA 4047 FECHA JUNIO 9/93 NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA

CUARTA DESTINACIÓN: El arrendatario se compromete a destinar este inmueble exclusivamente para:
COMERCIO: OFICINAS

En el evento de cambio de destinación el arrendador podrá en forma unilateral dar por terminado el presente contrato sin necesidad de requerimiento judicial.

QUINTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: Será de **ONCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$11.366.507.00)**, mensual, para un total de **CIENTO TREINTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL OCHENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$136.398.084.00)**, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual, por anticipado, al arrendador o a su orden.

PARÁGRAFO.- DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL: Que para amparar el presente contrato de arrendamiento se cuenta con los certificados de disponibilidad presupuestal Nos 002 expedido el 01 de enero de 2009, por el área de presupuesto de **POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A.**, el cual se afectará en la suma de **TREINTA Y CUATRO MILLONES NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS VEINTIUN PESOS M/CTE (\$34.099.521.00)** y el No 2009000563 expedido el 31 de agosto de 2009, con autorización de Junta Directiva para comprometer vigencia futura el cual se afectará en la suma de **CIENTO**



DOS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA TRES PESOS M/CTE (\$102.298.563.00)

PARAGRAFO SEGUNDO. En caso de mora en el pago del arrendamiento EL ARRENDATARIO reconocerá y pagara una sanción moratoria equivalente a la tasa máxima autorizada por las disposiciones legales vigentes, la cual se liquidara sobre las sumas no pagadas. Pasados 30 días, el día primero del siguiente mes el contrato de arrendamiento será remitido para cobro a la Compañía Investigaciones y Cobranzas el Libertador.

SEXTA: INCREMENTOS DEL PRECIO: INCREMENTOS DEL PRECIO: Vencido termino de vigencia de este contrato y en caso de prorrogación expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementara **en EL 100%. DEL I.P.C. MAS 2 PUNTOS** Al suscribir este contrato el arrendatario y sus deudores solidarios quedan plenamente notificados de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo.

SÉPTIMA: LUGAR PARA EL PAGO: EL ARRENDATARIO cancelara el canon de arrendamiento en el Banco que registre el talonario que se entregara al Arrendatario al inicio del contrato, o en las oficinas del Arrendador.

OCTAVA: VIGENCIA DEL CONTRATO: DOCE (12) MESES que comienzan a contarse el día 5 DE OCTUBRE DEL 2.009.

NOVENA: PRORROGAS: Vencido el plazo 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 considerara prorrogado por un termino igual. Vencido el segundo periodo de vigencia las prorrogas quedaran regidas por las disposiciones del Código de Comercio las notificaciones se harán por escrito con una anticipación no menor a TRES (3) MESES de su vencimiento.

DÉCIMA: SERVICIOS: Estarán a cargo del arrendatario los servicios públicos domiciliarios como **LUZ, AGUA GAS Y LINEA TELEFÓNICA # 6346173**

PARAGRAFO : El arrendatario se obliga a pagar las sanciones, costas, reconexiones y multas que las empresas de Servicios públicos y las que la junta administradora impongan durante la vigencia del presente contrato por incumplimientos y moras en los pagos. Si durante la vigencia se instalare en el inmueble arrendado una o mas líneas telefónicas el arrendatario se compromete al pago del servicio telefónico como si esta se encontrase (n) instalada (s) desde la iniciación del contrato. El presente documento junto con los recibos cancelados por el arrendador constituyen titulo ejecutivo para cobrar judicialmente al arrendatario los servicios que dejaren de pagar siempre que tales montos correspondan al periodo en el que estos tuvieron en su poder el inmueble..

DÉCIMA PRIMERA: CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por parte de 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 **DOBLE** del precio mensual de arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a titulo 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 perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el arrendatario renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o de cualquier otra obligación derivada del contrato.

PARAGRAFO: Si el incumplimiento por parte del arrendatario consistiere en dar por terminado el contrato de manera unilateral, antes del vencimiento inicial del mismo o de sus prorrogas, deberá pagar los cánones de arrendamiento por el termino estipulado en este contrato.

DÉCIMA SEGUNDA: REQUERIMIENTOS. El arrendatario que suscribe este contrato renuncia expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 del C.C. Y 424 DE C. DE P. C., y en general a los que consagre cualquier norma sustancial o procesal para efectos de constitución en mora.

DÉCIMA TERCERA. PREAVISOS PARA LA ENTREGA: El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del termino inicial o de sus prorrogas siempre y cuando de previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de TRES (3) meses a la referida fecha de vencimiento.

DÉCIMA CUARTA: 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 de la arrendatario, la suspensión, desconexión o pérdida del servicio. G) La no cancelación del valor de las cuotas de administración, dentro del término pactado. H) Las demás previstas en la ley. I) la incursión reiterada del arrendador en procesos que afecten el disfrute cabal por causa el arrendatario del inmueble, debidamente comprobada ante la autoridad policiva. J) cuando el arrendatario viole las normas del reglamento interno o de propiedad horizontal. K). cuando el propietario o poseedor necesite el inmueble para ocuparlo, L) cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción. M) cuando se requiera desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación. N) Cuando el inmueble haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa ofreciendo el inmueble primero al arrendatario o enviando previo aviso con tres meses de antelación si lo necesitase desocupado. O) las demás previstas en la ley.

DÉCIMA QUINTA: SUBARRIENDO Y CESIÓN El arrendatario podrá subarrendar el inmueble o ceder el contrato con la autorización previa, expresa y escrita del arrendador. Para efectos legales, ésta estipulación equivale a la oposición 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. Estipulan expresamente los contratantes de que este contrato no formara 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.

DÉCIMA SEXTA: RECIBO Y ESTADO DE ENTREGA: 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. El arrendatario declara que ha recibido el inmueble con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento.

DÉCIMA SÉPTIMA: MEJORAS: No podrá el arrendatario ejecutar en el inmueble mejoras de ninguna especie, excepto de las reparaciones locativas, sin el permiso escrito del arrendador. Si se ejecutaren accederán al propietario del inmueble sin indemnización para quien las efectuó, queda expresamente

estipulado que cualquier cerradura o implemento adicional que el arrendatario instale en las puertas o ventanas interiores o exteriores del inmueble no los podrá retirar y quedaran de propiedad del arrendador, sin que haya lugar a reconocimiento o suma alguna por este concepto. El arrendatario renuncia expresamente a descontar de la renta el valor de las reparaciones indispensables a que se refiere el artículo 27 de la ley 820 de 2.003. **PARAGRAFO** El arrendatario se obliga expresamente a informar por escrito al arrendador los daños presentados en el inmueble, cuyas reparaciones no estén a su cargo.

DÉCIMA OCTAVA. GASTOS: Los gastos que cause este contrato, incluido el impuesto de timbre, corresponden al arrendador.

DÉCIMA NOVENA: ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribir este contrato el arrendatario faculta expresamente al arrendador para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con solo el requisito de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el termino de un mes y que la exposición el riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario. La misma facultad tendrán los deudores solidarios en caso de abandono del inmueble para efectos de restituirlo al arrendador.

VIGÉSIMA: AUTORIZACIÓN: El arrendatario autoriza expresamente al arrendador y a su eventual cesionario o sub-rogatorio para incorporar, reportar procesar y consultar en bancos de datos la información que se relacione con este contrato o que de el se derive. El arrendatario exonera de cualquier responsabilidad por la inclusión de tales datos tanto a al arrendador como a la entidad que realice el correspondiente reporte.

VIGÉSIMA PRIMERA: EXCEPCIÓN DE RESPONSABILIDAD: el arrendador no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que el arrendatario pueda sufrir por causas atribuibles a terceros, incendios, inundaciones, actos de terrorismo y hurtos.

VIGÉSIMA SEGUNDA: FIJACIÓN DE AVISOS: El arrendatario se compromete si llegare a colocar avisos en muros o ventanas a entregar el inmueble a la terminación de contrato por cualquier causa, sin avisos de ninguna naturaleza y con los colores de pintura original.

VIGÉSIMA TERCERA: DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA: El arrendatario deberá entregar el inmueble a entera satisfacción, salvo el deterioro normal por goce de uso, de igual manera se compromete a entregar copias de los servicios públicos cancelados hasta la fecha de entrega, y a cancelar los que se causen durante su permanencia en el inmueble.

VIGÉSIMA CUARTA. COPIA DEL CONTRATO. El arrendatario manifiesta que ha recibido copia del presente contrato con las firmas originales a si como la parte normativa del reglamento de Propiedad Horizontal. De igual manera los deudores solidarios manifiestan que han recibido copia del presente contrato con las firmas originales.

VIGÉSIMA QUINTA CESIÓN DE DERECHOS DEL CONTRATO: El Arrendatario Acepta expresamente y desde ahora cualquier Cesión que el ARRENDADOR haga respecto del presente contrato y ratifican su voluntad de que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el solo envío de la nota de cesión acompañada de una copia simple del contrato, por servicio postal autorizado, a la dirección que aparece registrada en este contrato al pie de sus respectivas firmas.

VIGÉSIMA SEXTA: El arrendatario se obliga a respetar las normas de urbanismo y planeación al igual que la de sus vecinos, haciéndose responsable por cualquier multa daño, a terceros o al inmueble en razón de las

obras que realice en el predio, de igual manera se compromete a tramitar y cancelar todos los permisos para el funcionamiento del establecimiento. **EL ARRENDATARIO SE COMPROMETE A REALIZAR TODOS LOS TRAMITES Y PERMISOS QUE SE REQUIERAN PARA EL FUNCIONAMIENTO Y DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, EXCLUYENDO DE TODO TIPO DE RESPONSABILIDAD AL ARRENDADOR.**

VIGÉSIMA SÉPTIMA: El arrendatario, asume toda sanción en caso de fraude con las Empresas Publicas de Servicios Domiciliarios del inmueble durante la ejecución del presente contrato.

VIGÉSIMA OCTAVA: NOTIFICACIONES JUDICIALES Y EXTRAJUDICIALES. Para los efectos del articulo 12 de la ley 820 el arrendador recibirá notificaciones en la Carrera 35 # 53-28 de la ciudad de Bucaramanga, el arrendatario y en la calle 99 No 10 08 Piso 8 en Bogotá D.C. Teléfono 6 50 22 00

VIGÉSIMA NOVENA: El Arrendatario deja claramente establecido mediante este contrato que ni el Arrendador ni el Propietario deberán reconocer pagos por mejoras, ni pagaran primas por Good Will

TRIGÉSIMA: CESIÓN DE LOS DERECHOS DEL CONTRATO POR PARTE DEL ARRENDADOR. El Arrendatario acepta expresamente y desde ahora cualquier Cesión que el ARRENDADOR haga respecto del presente contrato y ratifican su voluntad de que la notificación de que trata el articulo 1960 del Código Civil se surta con el solo envío de la nota de cesión acompañada de una copia simple del contrato, por servicio postal autorizado, a la dirección que aparece registrada en este contrato al pie de sus respectivas firmas

PARAGRAFO: En el evento de darse la cesión del artículo anterior el arrendatario se reserva la facultad teniendo en cuenta su régimen Estatal de verificar el cumplimiento de los requisitos legales establecidos y exigidos para todo vínculo contractual so pena de generarse causal de terminación unilateral del contrato

TRIGÉSIMA PRIMERA: Supervisión: La supervisión del presente contrato de arrendamiento estará a cargo del Gerente Regional Oriente, de la Positiva Compañía de Seguros S.A., o quienes hagan sus veces

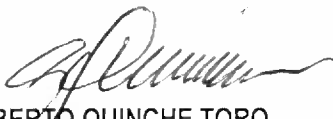
TRIGÉSIMA SEGUNDA: EL ARRENDADOR deberá realizar la publicación del presente contrato en el Diario Oficial y entregar el recibo de pago a **POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A.**, para lo cual deberá consignar la suma de **\$901.000.00** a favor de la Imprenta Nacional

TRIGESIMA TERCERA El arrendatario se compromete a presentar copia cada dos meses de los recibos de servicios públicos.

Para constancia se firma por las partes y ante testigos hábiles HOY 5 de OCTUBRE DE 2.009

POSITIVA COMPAÑÍA SEGUROS S.A.

EL ARRENDADOR


GILBERTO QUINCHE TORO.
Presidente

MARLEN SANTOS ALDANA

