



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 0233 DE 2010 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. E INVERSIONES LUIZA S.A.**

**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 una parte y de la otra, **ROBERTO FAJARDO VILLARRAGA**, identificado con la cedula de ciudadanía No.17.158.632 de Bogotá D.C, obrando en nombre y representación de **INVERSIONES LUIZA S.A.**, con NIT No **900.069.038-1**, 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 18 de febrero de 2009 **b)** Que el Coordinador Administrativo justificó la necesidad de celebrar el presente contrato de arrendamiento en virtud del convenio interadministrativo suscrito con Colpensiones **c)** Que para amparar el presente contrato se cuenta con el certificado de disponibilidad presupuestal No 2010000221 expedido el 29 de enero de 2010, por el área de presupuesto de **POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.**, por la suma de **\$51.700.000.00 d)**- Que revisado el Boletín de Responsables Fiscales expedido por la Contraloría General de la República, se verificó que la firma, **INVERSIONES LUIZA S.A.**, y su representante legal, no figuran en el citado boletín. Certificación que se anexa **e)**- Que el Representante Legal de la firma, con la suscripción del presente Contrato declara bajo la gravedad del juramento que tiene la capacidad jurídica para celebrar este contrato; que él y la persona jurídica que representa no se encuentran incursos 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: como consecuencia de lo anteriormente expuesto las partes acuerdan

**PRIMERA - OBJETO DEL CONTRATO:** Mediante el presente CONTRATO el ARRENDADOR concede al ARRENDATARIO, el uso y goce del inmueble Oficina 305 del edificio Torre 99 10 ubicado en la calle 99 No 10 08 de la ciudad de Bogotá D.C., con



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 0233 DE 2010 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. E INVERSIONES LUIZA S.A.**

matricula inmobiliaria No 50C-1689215., de conformidad con el inventario que se firma por separado y que hace parte integral de este Contrato:

**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 02181 del 20 de agosto de 2008 de la Notaría Veinticinco del Circulo de Bogotá.

**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 la vigencia del CONTRATO, en la suma de: **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE (\$4.680.000.00)** incluido IVA. Para un valor total del contrato de **CINCUENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE (\$51.480.000.00)** incluido IVA.

El canon de arrendamiento comenzará a pagarse a favor del ARRENDADOR a partir del primero (1ro) de febrero de dos mil diez (2010) aun cuando el presente CONTRATO sea suscrito con anterioridad a esta fecha.

En consecuencia, tanto el canon de arrendamiento, como el pago de los servicios públicos y la cuota de administración ordinaria de las expensas comunes del edificio, que se causen en los inmuebles objeto del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, serán asumidos por el ARRENDATARIO a partir del primero (1ro) de febrero de dos mil diez (2010).

El canon deberá ser pagado por el ARRENDATARIO al ARRENDADOR dentro de los diez (10) primeros días hábiles de cada mes, a la presentación de la correspondiente factura. 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 por parte del ARRENDADOR en las instalaciones del ARRENDATARIO y/o mediante cheque girado a nombre del ARRENDADOR, en las oficinas del ARRENDADOR.

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 0233 DE 2010 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. E INVERSIONES LUIZA S.A.**

**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.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL ARRENDATARIO asume a su costo y bajo su responsabilidad, el pago de la cuota mensual ordinaria de administración del Edificio, así como la cuota derivada de los módulos de contribución de acuerdo a lo indicado en la escritura pública No. 02955 del 29 de diciembre de dos mil nueve (2009) de la Notaria Veinticinco (25), del círculo de Bogotá del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio donde se encuentran ubicadas las oficinas objeto de este CONTRATO, así mismo el ARRENDATARIO asumirá los reajustes a dicha cuota, aprobadas por la Asamblea de Copropietarios del Edificio. Bajo ninguna circunstancia EL ARRENDATARIO asumirá las cuotas extraordinarias.

**PARÁGRAFO TERCERO:** EL ARRENDATARIO declara conocer el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio 99.10, contenido en la escritura pública No 1824 del 16 DE JULIO DE DOS MIL SIETE (2007) DE LA NOTARIA VEINTICINCO (25) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ., y reformada mediante escritura pública número 20065 del 6 de agosto de 2008 otorgada en la Notaria Veinticinco del Círculo de Bogotá, D.C. y se obliga a cumplirlo.

**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.

**CUARTA- 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



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 0233 DE 2010 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. E INVERSIONES LUIZA S.A.**

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 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. 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.

**QUINTA- VIGENCIA DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS.-** La vigencia de este CONTRATO es de once (11) meses, contados a partir del primero (1ro) de febrero de dos mil diez (2010).

**PARAGRAFO PRIMERO.-:** El presente contrato entrará en plena vigencia y rigor, a partir del primero (1ro) de febrero de dos mil diez (2010).

Este contrato se prorrogará por periodos de UN (1) año, 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 SEIS (6) 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.) mas cuatro (4) puntos, con IVA incluido.



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 0233 DE 2010 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A. E INVERSIONES LUIZA S.A.**

**SÉPTIMA- SERVICIOS PÚBLICOS:** Por virtud del presente contrato, el ARRENDATARIO queda obligado a cancelar las sumas correspondientes al pago de los siguientes servicios públicos: luz, agua 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 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 ARENDADOR

**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 TRES (3) 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 ARRENDADOR, 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 seis (6) meses de anticipación a la finalización del plazo original. Durante ese período el arrendatario permitirá las visitas enfocadas a la promoción y arrendamiento posterior.



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 0233 DE 2010 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. E INVERSIONES LUIZA S.A.**

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 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 del inmueble o su utilización para desarrollar o ejecutar conductas ilícitas.
- 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) La no cancelación del valor de las cuotas ordinarias de administración, dentro del término pactado.
- g) El no cumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal.
- h) 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 cuatro (4) 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.



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 0233 DE 2010 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. E INVERSIONES LUIZA S.A.**

**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 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.** El 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



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 0233 DE 2010 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A. E INVERSIONES LUIZA S.A.**

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 ó 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.

**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 el certificado de disponibilidad presupuestal No 2010000221 expedido el 29 de enero de 2010, 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 ARRENDATARIO.

**VIGÉSIMA.- PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN:** El presente Contrato se entiende perfeccionado con la firma de las partes y 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. en la Calle 99 No. 10-08 Bogotá, Distrito Capital piso 8 Teléfonos: 6





**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 0233 DE 2010 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. E INVERSIONES LUIZA S.A.**

50 22 00. 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. INVERSIONES LUIZA S.A. S.A. en la Cra. 16 A No. 78 55 Oficina 504 teléfonos 6 10 35 84 y 6 10 17 56, BOGOTA

**VIGÉSIMA SEGUNDA- 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.

**VIGESIMA TERCERA.- SUPERVISIÓN:** La supervisión del presente contrato de arrendamiento estará a cargo del Coordinador Administrativo 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

**29 ENE. 2010**

EL ARRENDATARIO

EL ARRENDADOR



GILBERTO QUINCHE TORO



ROBERTO FAJARDO VILLARRAGA.

Elaborado por: /Omar Vanegas



Reviso SANDRA REY T.