



000517

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No DE 2010 SUSCRITO ENTRE POSITIVA  
COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y JOSE GUILLERMO QUISTIAL MUESES.**

**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, **JOSE GUILLERMO QUISTIAL MUESES**, identificado con la cedula de ciudadanía No.5.297.613 de Mocoa (Putumayo), debidamente autorizado por la señora **CLARA ELISA ENRIQUEZ APRAEZ**, identificada con la cedula de ciudadanía No 27.353.670 de Mocoa (Putumayo) y quien en adelante se denominará **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, 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 Gerente Sucursal Putumayo 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 Nos 2010000358 expedido el 16 de julio de 2010, por el área de presupuesto de **POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.**, por la suma de **\$9.000.000.00** para la vigencia 2010 el cual se afectará en su totalidad y para la vigencia 2011 el certificado de disponibilidad presupuestal No 2011000005 expedido el 21 de julio de 2010, por el área de presupuesto de **POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.**, por la suma de **\$12.600.000.00** d) Que revisado el Boletín de Responsables Fiscales expedido por la Contraloría General de la República, se verificó que el señor **JOSE GUILLERMO QUISTIAL MUESES** no figura en el citado boletín. Certificación que se anexa e) 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:

**PRIMERA - OBJETO DEL CONTRATO:** Mediante el presente CONTRATO el **ARRENDADOR** concede al **ARRENDATARIO**, el uso y goce del inmueble ubicado en la calle 14 No 10-05 Avenida San Francisco de la ciudad de Mocoa (Putumayo), de conformidad con el inventario que se firma por separado y que hace parte integral de este **CONTRATO (VER Anexo No. 1)**



0.005.17

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No DE 2010 SUSCRITO ENTRE POSITIVA  
COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y JOSE GUILLERMO QUISTIAL MUESES.

**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 427 del 07 de Junio de 1.989 de la Notaria Única de Mocoa (Putumayo)

**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: **UN MILLON OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.800.000.00).**  
Para un valor total del contrato de: **VEINTIUN MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS  
M/CTE (\$21.600.000.00).**

El canon de arrendamiento comenzará a pagarse a favor del ARRENDADOR a partir  
del primer (01) día del mes de agosto de 2010.

En consecuencia, tanto el canon de arrendamiento, como el pago de los servicios públicos  
y la cuota de administración ordinaria, que se causen en los inmuebles objeto del presente  
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, serán asumidos por el ARRENDATARIO a partir del  
primer (01) día del mes de agosto de 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 y/o cuenta de cobro. 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 y/o cuenta de cobro por parte del ARRENDADOR en las instalaciones  
del ARRENDATARIO y/o mediante cheque girado a nombre del ARRENDADOR, en las  
oficinas del ARRENDATARIO.

**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.

**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



0 0 0 5 1 7

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No DE 2010 SUSCRITO ENTRE POSITIVA  
COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y JOSE GUILLERMO QUISTIAL MUESES.**

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 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 doce (12) meses, contados a partir del primer (01) día de agosto de dos mil diez (2010).

**PARAGRAFO PRIMERO.-:** El presente contrato entrará en plena vigencia y rigor, a partir del primer (01) día de agosto de dos mil diez (2010)



37

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 000517 DE 2010 SUSCRITO ENTRE POSITIVA  
COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y JOSE GUILLERMO QUISTIAL MUESES.**

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.) del año inmediatamente anterior

**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 periodo 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 CUATRO (4) 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.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 000517 DE 2010 SUSCRITO ENTRE POSITIVA  
COMPANÍA DE SEGUROS S.A. Y JOSÉ GUILLERMO QUISTIAL MUESES.

**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 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

**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



000517

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No DE 2010 SUSCRITO ENTRE POSITIVA  
COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y JOSE GUILLERMO QUISTIAL MUESES.**

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.

**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.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No **000517** DE 2010 SUSCRITO ENTRE POSITIVA  
COMPANIA DE SEGUROS S.A. Y JOSE GUILLERMO QUISTIAL MUESES.

**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 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 20100003358 expedido el 16 de julio de 2010, por el área de presupuesto de **POSITIVA COMPANIA DE SEGUROS S.A.**, por la suma de **\$9.000.000.00** para la vigencia 2010 el cual se afectará en su totalidad y para la vigencia 2011 el certificado de disponibilidad presupuestal No 2011000005 expedido el 21 de julio de 2010, por el área de presupuesto de **POSITIVA COMPANIA DE SEGUROS S.A.**, por la suma de **\$12.600.000.00**

**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 ARRENDADOR.

**VIGÉSIMA.- PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN:** El presente Contrato se entiende perfeccionado con la firma de las partes y el registro presupuestal



000517

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No DE 2010 SUSCRITO ENTRE POSITIVA  
COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y JOSE GUILLERMO QUISTIAL MUESES.**

**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 COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. en la Calle 99 No. 10-08 Bogotá, Distrito Capital piso 8 Teléfonos: 6 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. EL ARRENDADOR, en la Calle 12 A No. 13 55 Barrio Obrero Mocoa (Putumayo), Teléfonos 4 20 51 63

**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 Asistente Administrativo de la Sucursal Putumayo 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 **28 JUL. 2010**

EL ARRENDATARIO

  
GILBERTO QUINCHE TORO

EL ARRENDADOR

  
JOSE GUILLERMO QUISTIAL MUESES.

Elaborado por: Omar Vanegas

 Reviso Sandra Rey T.