

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NÚMERO : 11376
NOMBRE DEL ARRENDADOR : CÁCERES Y FERRO FINCA RAIZ S.A. NIT: 900.252.318-2
NOMBRE DEL ARRENDATARIO : POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A. NIT; 860.011.153-6
REPRESENTANTE LEGAL : GILBERTO QUINCHE TORO C.C.19.497.294
DIRECCIÓN INMUEBLE : AVENIDA CARRERA 19 NUMERO 143- 30
DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.
TELÉFONO NÚMERO : 2584632/2163387/2169916
BARRIO O ZONA : CEDRITOS
TIPO DE INMUEBLE : COMERCIAL

Entre nosotros, **GUSTAVO CÁCERES FERRO Y/O ROBERTO CÁCERES FERRO Y/O ALICIA FERRO DE CÁCERES** mayor(es) de edad, vecino (s) de Bogotá, identificado(s) como aparece al pie de su firma, en su calidad de Presidente y actuando como REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD **CÁCERES Y FERRO FINCA RAÍZ S.A** por una parte, quien para los efectos del presente contrato se denominará LA ARRENDADORA y por la otra parte **POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A NIT 860.011.153-6 REPRESENTANTE LEGAL: GILBERTO QUINCHE TORO.** mayor de edad, vecino de Bogotá, D.C. identificado como aparece al pie de su firma, quien en adelante se denominará EL ARRENDATARIO se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento que tendrá como fundamento legal las disposiciones del Código de Comercio y normas complementarias y está regido por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: LA ARRENDADORA da en arrendamiento a EL ARRENDATARIO y éste toma en arrendamiento, el inmueble ubicado en la AVENIDA CARRERA 19 NÚMERO 143- 30, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C... =====

SEGUNDA: El término de arrendamiento del inmueble citado es de **VEINTICUATRO (24) MESES**, contados a partir del **01 DE MARZO DEL DOS MIL NUEVE (2009)** Vencido este plazo, se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos de un (1) año, salvo que con anticipación de SEIS (6) meses al vencimiento del periodo inicialmente pactado o de la prórroga anual, una de las partes notifique a la otra por escrito la decisión que el inmueble se restituya al vencimiento de la respectiva anualidad. Ninguno de los contratantes puede reconocer o invocar prórroga distinta a las expresadas en esta cláusula. =

TERCERA: El valor del canon mensual de la renta durante los primeros **DOCE (12) MESES** del término cierto señalado en la cláusula anterior será la suma de **CATORCE MILLONES DE PESOS (\$14.000.000.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA** que EL ARRENDATARIO se obliga a pagar por cada mes calendario, anticipadamente dentro de los primeros CINCO (5) días calendario de la respectiva mensualidad. A partir del vencimiento del plazo inicialmente estipulado en la presente cláusula, el precio del arrendamiento será reajustado anualmente en un porcentaje igual al **INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR - I.P.C., CERTIFICADO POR EL D.A.N.E. DEL AÑO INMEDIATAMENTE ANTERIOR (I.P.C.)**, de su valor mensual que EL ARRENDATARIO se obliga a pagar dentro de los términos establecidos en esta cláusula sin necesidad de requerimientos privados o judiciales. EL ARRENDATARIO reconocera anualmente el mismo porcentaje de reajuste, siempre que para dicha fecha no se haya fijado por Ley Colombiana un porcentaje único y obligatorio, en cuyo caso éste se aplicará a partir de la vigencia de la disposición legal que lo autorice. PARÁGRAFO- Al precio de arrendamiento se le aplica la tarifa del diez por ciento (10%), por concepto de I.V.A, a que alude el artículo 468-3 del Estatuto Tributario o la que rija en el momento del pago del canon y la suma que resulte debe ser pagada por los arrendatarios conjuntamente con el canon. Este contrato presta mérito ejecutivo para obtener el pago tanto del canon de arrendamiento, como del impuesto aquí señalado en el porcentaje legal. PARÁGRAFO II: La mera tolerancia de LA ARRENDADORA en aceptar el pago del canon con posterioridad a los cinco (5) primeros días de cada mes, no purga la mora, ni se entenderá como ánimo o intención de novar o modificar el término establecido para el pago en la presente cláusula. PARÁGRAFO III: EL ARRENDATARIO declara que los dineros con los cuales pagarán los cánones de arrendamiento no provienen de actividades delictivas, y que se dedican a actividades también lícitas. =====

CUARTA.- LUGAR Y FORMA DE PAGO DEL CANON.- El arrendamiento será pagado por EL ARRENDATARIO en la cuenta bancaria de LA ARRENDADORA en la ciudad de Bogotá, una vez haya recibido el estado de cuenta con las indicaciones del pago que le enviará LA ARRENDADORA antes de finalizar el mes inmediatamente anterior al que debe ser pagado. En caso de que EL ARRENDATARIO no lo reciba con antelación a la fecha de pago, no lo eximirá del pago oportuno, y deberá acercarse a las oficinas de LA ARRENDADORA ubicadas en la Carrera 13 A No. 96-18/24 a reclamar el estado de cuenta para el pago. Queda establecido que los periodos mensuales son indivisibles, y por lo tanto EL ARRENDATARIO debe pagar el canon pactado en su totalidad, cualquiera que sea el número de días que ocupe el inmueble durante el período respectivo. Sólo en caso de renuncia de LA ARRENDADORA para recibir el canon por causas no imputables a esta, probada al menos sumariamente por EL ARRENDATARIO, podrá éste pagar el canon mediante consignación. =====

QUINTA CLÁUSULA PENAL La mora por pago del canon de arrendamiento por fuera del término estipulado en este contrato, la violación de cualquiera de las obligaciones que la ley y este documento imponen a EL ARRENDATARIO en especial la destinación para fines ilícitos o diferentes a los convenidos, facultará a LA ARRENDADORA para: a) Dar por terminado el presente contrato en cualquier tiempo y exigir extrajudicial o judicialmente, mediante proceso de restitución de dicho inmueble por parte de EL ARRENDATARIO. b). Exigir el cumplimiento del contrato. En ambos casos puede exigir ejecutivamente, a título de pena, el pago del valor equivalente a DOS (2) cánones vigentes al momento del incumplimiento, sin detrimento de la indemnización por los perjuicios resultantes del incumplimiento, cuyo monto podrá estimar LA ARRENDADORA en los términos de los Artículos 495 y concordantes del C.P.C. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que LA ARRENDADORA podrá pedir a la vez el pago de la pena y de la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena e indemnización, y EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato. =====

SEXTA: EL ARRENDATARIO renuncia expresamente en beneficio de LA ARRENDADORA o su cesionario a todo requerimiento para el cumplimiento de sus obligaciones así como a los Artículos 2007 del C.C. y 424 del C.P.C., al desahucio y las renovaciones de los Artículos 2009 y 2014 del C.C.; a proponer sustituto y otorgar caución del arriendo; al derecho de retención sobre los bienes arrendados y el precio de la renta; a permitir o pedir reducción de embargo, otorgamiento a mejora de caución, al secuestro o depósito y loteo de bienes para remate. =====

SEPTIMA: EL ARRENDATARIO declara haber recibido el inmueble y sus anexidades en perfecto estado de conservación y servicio de acuerdo con el inventario elaborado por aparte, el cual se estima incorporado al presente contrato y válido aunque sólo lleve la firma de EL ARRENDATARIO. =====

OCTAVA: Serán de cargo de EL ARRENDATARIO, las reparaciones necesarias y locativas de acuerdo a lo establecido en el artículo 1985 del Código Civil. Las mejoras de cualquier clase sin permiso escrito, discriminado y previo de LA ARRENDADORA, acrecerán el inmueble sin que EL ARRENDATARIO puedan retirarlas o reclamar indemnización alguna, sin perjuicio de que LA ARRENDADORA exija por escrito su remoción a lo cual deben acceder a su costa. =====

NOVENA: Los servicios que requieran el uso y conservación del inmueble serán pagados por EL ARRENDATARIO. Si dentro de los términos establecidos por las Empresas de Servicios Públicos correspondientes, los valores por estos conceptos no fueren cubiertos, LA ARRENDADORA está facultada para pagarlos ante la respectiva empresa y presentar a EL ARRENDATARIO los recibos respectivos, y su valor deberá ser reembolsado de inmediato, sin necesidad de requerimiento alguno, so pena de que LA ARRENDADORA pueda hacer exigible el pago por vía ejecutiva y que la mora sea tenida como causal extintiva del arrendamiento, por incumplimiento de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO. No obstante, LA ARRENDADORA puede abstenerse de pagar los servicios sin que pueda imputársele responsabilidad alguna por tal hecho. =====

DÉCIMA: EL ARRENDATARIO acepta haber recibido las instalaciones de todos los servicios públicos en perfecto estado para su uso y sólo podrá modificarlas previo permiso escrito de LA ARRENDADORA, quien no responderá en ningún caso por la interrupción o

deficiencia de algún servicio. EL ARRENDATARIO responderá por los daños y las violaciones a los reglamentos de las respectivas empresas. PARÁGRAFO.- EL ARRENDATARIO se compromete a NO solicitar, ni trasladar, ni tramitar la instalación de servicios públicos (agua, luz, teléfono..Etc) adicionales sin autorización previa y escrita de LA ARRENDADORA.=====

UNDECIMA: El inmueble materia del presente contrato será destinado a un Establecimiento Comercial con el siguiente objeto social **COMERCIALIZACION DE SEGUROS Y RIESGOS PROFESIONALES** y no podrá ser cedido ni subarrendado en todo ni en parte salvo autorización escrita y expresa de LA ARRENDADORA. En todos los casos está prohibido a EL ARRENDATARIO guardar o permitir que dentro del mismo se guarden semovientes o animales domésticos o elementos inflamables, tóxicos, insalubres, explosivos o dañinos para la conservación, higiene, seguridad y estética del inmueble en general o de sus ocupantes permanentes o transitorios. LA ARRENDADORA queda facultada para visitar el inmueble cuando pretenda establecer el cumplimiento u observancia de las obligaciones de EL ARRENDATARIO. LA ARRENDADORA, declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble para los fines contemplados en el literal b) del párrafo del Artículo 3o del Decreto 180 de 1988 y del Artículo 34 de Ley 30 de 1986, y en consecuencia EL ARRENDATARIO se compromete a no utilizar el inmueble objeto de este

Contrato para ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de los grupos terroristas. Igualmente, declaran que no destinarán el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de drogas o sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína y afines. =====

DUODECIMA- RESTITUCIÓN: Al expirar el arrendamiento en su período inicial o su última prórroga, EL ARRENDATARIO está obligado a restituir el inmueble en las condiciones en que lo recibió salvo el deterioro normal del mismo y de acuerdo con el inventario de que trata la cláusula SEXTA de este contrato. Igualmente EL ARRENDATARIO debe demostrar, CINCO (5) días de antelación a la restitución del bien, mediante presentación de los recibos debidamente cancelados, el pago de los servicios públicos hasta el día de su restitución. Los servicios que se hubieren causado antes de la desocupación y sean facturados posteriormente, también estarán a cargo de EL ARRENDATARIO quien deberá pagarlos oportuna y directamente en las oficinas de LA ARRENDADORA a la presentación del recibo respectivo, so pena de incurrir en mora. PARÁGRAFO.- LA ARRENDADORA podrá negarse a recibir el inmueble cuando este pendiente de cumplimiento por parte de EL ARRENDATARIO alguna de las condiciones señaladas en este documento para la restitución. En todo caso subsistirá en cabeza de EL ARRENDATARIO responsabilidad por todo concepto, aún después de restituido el inmueble, mientras LA ARRENDADORA no haya declarado por escrito a Paz y Salvo a EL ARRENDATARIO. =====

DECIMA TERCERA: ABANDONO: En caso que EL ARRENDATARIO abandone el inmueble arrendado autoriza desde ya a LA ARRENDADORA para ocuparlo sin necesidad de orden judicial o de policía para salvaguardar la integridad del mismo y evitar la sustracción o deterioro de los bienes que lo integran. =====

DÉCIMACUARTA: CESION LA ARRENDADORA está facultada para ceder total o parcialmente el presente contrato. Basta que la cesión sea notificada privadamente a EL ARRENDATARIO y en esa forma será válida respecto a todos, quedando la Cedente exenta de toda responsabilidad y no habiendo obligación de LA ARRENDADORA de hacerles exhibición de documentos, bastando únicamente la imposición de la respectiva nota de cesión. Sin embargo EL ARRENDATARIO se reserva la facultad de verificar que el nuevo ARRENDADOR, no este incluido en la lista Clinton ni en ninguna otra lista restrictiva de lavado de activos, y en caso de figurar en la misma, EL ARRENDATARIO podrá invocarlo como causal para dar por terminado el presente contrato =====

DECIMAQUINTA: Los gastos de tramitación e impuestos del presente documento serán de cargo de EL ARRENDATARIO PARÁGRAFO I: LOS ARRENDADORES no responderán en ningún caso por la ocurrencia de siniestros sobre los muebles, enseres y electrodomésticos que se pongan en el inmueble objeto del presente contrato que hubieran podido ser objeto de amparo por pólizas de seguro, ni aún habiéndose abstenido de pedir a EL ARRENDATARIO los correspondientes seguros, ===

DECIMASEXTA: EL ARRENDATARIO se somete expresamente a la jurisdicción de los jueces del domicilio del demandante. En caso de proceso de restitución del inmueble arrendado, EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a LA ARRENDADORA las costas y gastos del respectivo proceso, así como las agencias en derecho que se fijen. =====

DECIMASEPTIMA: Para efectos fiscales, la cuantía del presente contrato será igual al valor de la renta durante el término cierto inicialmente pactado en la cláusula segunda de este documento. =====

DECIMAOCTAVA: El presente contrato anula todo convenio relativo al arrendamiento del mismo inmueble y solamente puede ser modificado por escrito firmado entre EL ARRENDATARIO y LA ARRENDADORA, aunque la modificación relativa a la prórroga puede ser suscrita con EL ARRENDATARIO y dichos actos obligarán a todas las partes. =====

DECIMANOVENA: EL ARRENDATARIO faculta expresamente a LA ARRENDADORA para llenar los espacios en blanco que hacen referencia a los linderos y características del bien objeto de este contrato o especificar los linderos actualizados en la forma estipulada en el Artículo 76 del C.P.C. para efectos judiciales. Nunca se propondrá tacha de falsedad por el sólo hecho de llenar cualquier espacio que en blanco se deje al suscribir este documento. =====

VIGÉSIMA: A este contrato le son aplicables las normas contenidas por el Código Civil para el arrendamiento de cosas y de manera especial las disposiciones del Código de Comercio en sus artículos 518 a 524. =====

VIGESIMAPRIMERA: El inmueble materia de este contrato está destinado a Establecimiento Comercial, por tal motivo LA ARRENDADORA no cobra prima alguna a EL ARRENDATARIO ni éstos podrán cobrar suma alguna a LA ARRENDADORA llegado el momento de la restitución del inmueble. =====

VIGESIMASEGUNDA: Las reparaciones que sean a cargo de EL ARRENDATARIO y seran realizadas por LA ARRENDADORA tendrán un recargo sobre el costo total de la misma equivalente al Veinte por ciento (20%) de dicho costo. =====

VIGESIMATERCERA: EL ARRENDATARIO se obligan a obtener todas las licencias, permisos, y a cumplir los requisitos exigidos por las autoridades para el funcionamiento del objeto social y del establecimiento antes señalado para el inmueble materia del presente contrato, así mismo a presentar como requisito indispensable para la entrega del inmueble el Paz y Salvo por concepto de impuesto de Industria y Comercio. ==

VIGESIMACUARTA: La modificación del precio del arrendamiento o el pago mensual extemporáneo en ningún caso podrá considerarse ni tenerse como novación o existencia de un contrato verbal de arrendamiento o modificatorio de los términos y responsabilidades pactadas expresamente por las partes en las cláusulas del presente contrato. =====

VIGESIMAQUINTA: EL ARRENDATARIO, responderá a LA ARRENDADORA por los daños y faltantes producidos en el inmueble que resulten al momento de la restitución comparando el estado del mismo con el inventario de entrega así como por los servicios públicos a su cargo, excusando el protesto y la presentación para el pago de la respectiva cuenta, que podrá cobrarse ejecutivamente al tenor del Artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, acompañado de los recibos de pago y este contrato de arrendamiento. PARÁGRAFO: Cuando se trate de inmuebles entapetados o alfombrados EL ARRENDATARIO se obliga a devolverlos en el buen estado en que se entregan salvo el deterioro normal por uso obligándose en consecuencia, a cuidarlos diligentemente y en caso de daño parcial en un tapete no se aceptarán remiendos de ninguna naturaleza debiendo restablecerlo en el área respectiva del inmueble. =====

VIGESIMASEXTA: Queda entendido que serán de cargo de EL ARRENDATARIO los pagos de las cuotas mensuales y bimestrales liquidadas por las Empresas de Servicios Públicos por concepto de agua, luz, teléfono con los respectivos consumos de larga distancia nacional e internacional y llamadas a celular que se hagan desde la(s) línea(s) telefónica(s) No. 2584632/2163387/2169916 =====

VIGESIMASEPTIMA.- PROPIEDAD HORIZONTAL.- En caso que el inmueble esté sujeto al régimen de Propiedad Horizontal, EL ARRENDATARIO se obliga a cumplir lo establecido en el correspondiente reglamento de Propiedad Horizontal. El incumplimiento en las normas del reglamento de propiedad horizontal será tenido como incumplimiento a este contrato, y facultará a LA ARRENDADORA para exigir la pena consagrada en la cláusula QUINTA

VIGESIMAOCTAVA- CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN: Serán de cargo de EL ARRENDATARIO las cuotas mensuales por concepto de administración, pagadera por anticipado dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad. Es entendido que este valor

se reajustará automáticamente el 01 de enero de cada año calendario en el equivalente al ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (I.P.C) certificado por el DANE para el año inmediatamente anterior, y EL ARRENDATARIO se obligan a pagar esta nueva cuota sin necesidad de requerimiento alguno. No obstante, si la copropiedad decide aumentos diferentes al indicado, o en fechas diferentes, EL ARRENDATARIO estara obligados a pagar el valor señalado por la copropiedad, en las fechas en que esta indique.=====

VIGESIMANOVENA.- REQUERIMIENTOS: EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a los requerimientos privados o judiciales para efectos de constitución en mora del cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que se deriven de este contrato.

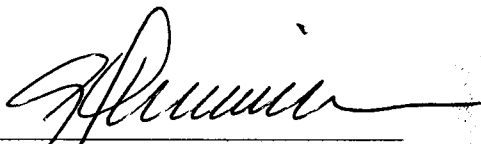
TRIGÉSIMA: AUTORIZACION: EL ARRENDATARIO autorizan expresamente al arrendador y a su eventual cesionario o subrogatorio para incorporar, reportar, procesar y consultar los Bancos de Datos, la información necesaria para este contrato o que de él se derive. =====

TRIGESIMAPRIMERA.- ESPECIFICACION DEL INMUEBLE.- El inmueble que se da en arrendamiento como objeto del presente contrato es el que se describe a continuación: **AVENIDA CARRERA 19 NUMERO 143- 30, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.** y cuyos **LINDEROS GENERALES** son: POR EL NORTE: Con INMUEBLE DE LA AVENIDA CARRERA 19 NUMERO 143 A -08. POR EL SUR: Con INMUEBLE DE LA AVENIDA CARRERA 19 NUMERO 143-18. POR EL ORIENTE: Con INMUEBLE DE CARRERA 18 A NUMERO 143-29/33. POR EL OCCIDENTE: Con AVENIDA CARRERA 19. **LINDEROS ESPECIFICOS** POR EL NORTE: Con MURO COMUN DEL INMUEBLE. POR EL SUR: Con MURO COMUN DEL INMUEBLE. POR EL ORIENTE: Con MURO COMUN DEL INMUEBLE. POR EL OCCIDENTE: Con BAHIA VEHICULAR DE USO EXCLUSIVO INMUEBLE. POR EL CENT: Con TECHO COMUN ESPACIO AEREO. POR EL NADIR: Con PLACA COMUN DEL SUELO.

Para constancia de todo lo anterior, se firma el presente contrato, en cuatro (4) copias del mismo tenor y valor, en la ciudad de Bogotá, D.C., por los que en él intervienen y ante dos (2) testigos hábiles el día: **01 MAR 2009**

Para todos los efectos legales se tendrá como fecha de firma aquella en que se cumpla la última diligencia de reconocimiento de firma y contenido, o en su defecto, la última fecha en que se firme respecto de los contratantes.

EL ARRENDATARIO:



POSITIVA COMPANÍA DE SEGUROS S.A.

REPRESENTANTE LEGAL

GILBERTO QUINCHE TORO
C.C.- 19.497.294 Bta.

Tel casa _____

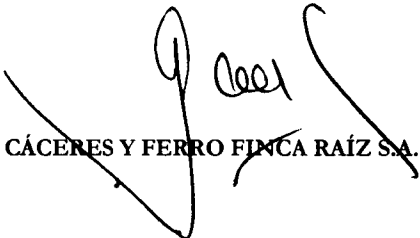
Tel ofic 650-22-00 EXT 8102.

E-mail presidencia@positiva.gov.co

Dirección para recibir Notificaciones

Calle 99 #10-08 Piso 3.
Bogotá D.C.

LA ARRENDADORA



CÁCERES Y FERRO FINCA RAÍZ S.A.

ASESOR

YILIVETH MENA
c.c.

LOS TESTIGOS

José Marco Romero E
C.C. 79.152.677 634.
Yolanda Galgals
C.C. 20472741 dia



