

Bogotá D.C.

**ACEPTACIÓN DE OFERTA N° DE 2021**

Señor

**NELSON MENDOZA SUÁREZ**

NIT No. 4.090.821- 1

Actuando en nombre propio

y como Apoderado Especial

Cr 55 No 7-119 CONDOMINIO LA RESERVA CASA 9

Villavicencio (Meta)

Teléfono: 3204571956

ccnogalesplazaph@gmail.com

Respetado Señor:

**POSITIVA** se permite informar que una vez analizada la oferta comercial recibida para el contrato de arrendamiento de los inmuebles identificados como: a) Local Comercial No. 9 del Edificio Nogales de la ciudad de Villavicencio, con 114.67 M2 e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 230- 181541 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio y b) Local No.10 del Edificio Nogales de la ciudad de Villavicencio, con 112.64 M2, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 230- 181542 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, ambos inmuebles alinderados como se indica en la escritura pública No. 6125 del 3 de diciembre del 2013 de la Notaría Pública Primera de Villavicencio, la Vicepresidente Financiero y Administrativo de **POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A**, ha decidido expedir la presente Aceptación de Oferta, amparada en las facultades otorgadas a través del Capítulo 9. Modalidades de Selección, numeral 9.4.-Invitación directa, literales f. del Manual para la Gestión de Abastecimiento versión No.4.

El contrato de arrendamiento deberá adelantarse cumpliendo las siguientes condiciones:

**CLÁUSULA PRIMERA. - OBJETO**

Mediante la presente Aceptación de Oferta **EL ARRENDADOR** entrega a título de arrendamiento a favor de **EL ARRENDATARIO** y éste recibe de aquel al mismo título, los bienes inmuebles de su propiedad los cuales se identifican a continuación:

a) Local Comercial No. 9 del Edificio Nogales de la ciudad de Villavicencio, con 114.67 M2 e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 230- 181541 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, ubicado en la calle 15 No. 37 F – 40, manzana 5, etapa VIII, urbanización La Esperanza, local comercial 9.

b) Local No.10 del Edificio Nogales de la ciudad de Villavicencio, con 112.64 M2, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 230- 181542 de la Oficina de Registro

de Instrumentos Públicos de Villavicencio, ubicado en la calle 15 No. 37 F – 40, manzana 5, etapa VIII, urbanización La Esperanza, local comercial 10.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Se deja constancia que el Señor NELSON MENDOZA SUÁREZ, identificado con el NIT No. 4090821- 1, actúa en el presente contrato de arrendamiento, en nombre propio en su condición de propietario de los bienes inmuebles que se entregan en arrendamiento y en nombre y representación de la Señora Blanca Nancy Mora Díaz, identificada con el NIT No. 47436830- 1, también propietaria de los bienes inmuebles objeto de arrendamiento, en virtud del poder especial que le fue otorgado para tal efecto y que forma parte integrante de la presente aceptación de oferta comercial, de tal forma que los dos propietarios antes mencionados, constituyen la parte identificada como **EL ARRENDADOR**, en la presente aceptación de oferta comercial.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los inmuebles se encuentran ambos alinderados y sujetos al Reglamento de Propiedad Horizontal, como se indica en la escritura pública No. 6125 del 3 de diciembre del 2013 de la Notaría Pública Primera de Villavicencio, de acuerdo con lo previsto en los respectivos Folios de Matrícula Inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio. Se deja plenamente establecido que la tenencia de los inmuebles que se entregan en arrendamiento en virtud de la presente Aceptación de Oferta, se hace como cuerpo cierto y en el estado físico en que se encuentran en la actualidad, los cual fue previamente conocido por **EL ARRENDATARIO**.

**PARÁGRAFO TERCERO. ENTREGA MATERIAL DE LOS INMUEBLES:** Los inmuebles se entregarán conforme las especificaciones técnicas que se relacionan en el Acta de entrega que forma parte integral de la presente Aceptación de Oferta.

**PARÁGRAFO CUARTO. DESTINACIÓN:** Los inmuebles descritos serán exclusivamente destinados para el desarrollo del objeto social, negocio o actividad comercial de **EL ARRENDATARIO**.

## **CLÁUSULA SEGUNDA. - OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR**

**EL ARRENDADOR** en cumplimiento de la Aceptación de Oferta, estará obligado a:

### **A. OBLIGACIONES GENERALES:**

1. Entregar los inmuebles en buen estado de seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor de la aceptación de oferta comercial para la destinación que **EL ARRENDATARIO** le asignará.
2. Permitir el uso pacífico de los inmuebles objeto de la aceptación de oferta comercial y librar a **EL ARRENDATARIO** de toda perturbación en el uso de los mismos.
3. Mantener en los inmuebles los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en esta aceptación de oferta comercial y garantizar durante todo el término de la aceptación de oferta comercial, el uso y goce exclusivo y pacífico de los inmuebles.
4. Entregar los inmuebles con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.

5. Otorgarle al Arrendatario un plazo de diez (10) días hábiles para desocupar los inmuebles una vez terminada la aceptación de oferta comercial.
6. Realizar todas las reparaciones necesarias a los inmuebles entregados en arrendamiento.
7. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.
8. Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.
9. Acatar las disposiciones del Manual para la Gestión de Riesgos del Negocio, el cual se entrega con la minuta del Contrato

**B. OBLIGACIONES ESPECIFICAS:**

1. Entregar al arrendatario los Inmuebles en las condiciones previstas en la aceptación de oferta comercial.
2. Entregar los inmuebles objeto de arrendamiento, garantizando el cumplimiento de las siguientes condiciones:
  - a) Servicios públicos con los que cuenta el local: Agua, Energía y Bioagícola
  - b) Planta de suplencia de energía del centro comercial y se garantiza para los locales.
  - c) Vigilancia privada 24 horas del centro comercial, incluye un rondero que hace vigilancia a todos los locales.
  - d) Cámaras de seguridad del centro comercial, con circuito cerrado de televisión que abarcan los locales.
  - e) Oficina de administración, atención personalizada por la administradora.
  - f) Aseo en áreas comunes
  - g) Entregar el uso de 2 parqueaderos cubiertos.

**CLÁUSULA TERCERA. - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO**

**EL ARRENDATARIO** en cumplimiento de la Aceptación de Oferta, estará obligada a:

**A. OBLIGACIONES GENERALES :**

1. Pagar en la forma establecida, las facturas presentadas por EL CONTRATISTA
2. Suministrar en forma oportuna la información que requiera EL CONTRATISTA
3. Resolver las peticiones que le sean presentadas por EL CONTRATISTA en los términos consagrados en la Ley.
4. Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de él forman parte

**C. OBLIGACIONES ESPECIFICAS**

1. Pagar en forma oportuna el valor mensual del canon de arrendamiento, de conformidad con lo establecido en la Cláusula Cuarta del presente documento.

2. Tramitar por su cuenta y costo las licencias, permisos o autorizaciones que las normas nacionales, departamentales o municipales le impongan incluyendo aquellas de carácter sanitario, ambiental y/o fiscal, para poner en funcionamiento el establecimiento de comercio que funcionará en el inmueble si a ello hubiere lugar, y para instalar los avisos en fachada que se le hubiere autorizado conforme al Reglamento de Propiedad horizontal y/o manual de vitrinismo.
3. Informar a EL ARRENDADOR el régimen fiscal al cual pertenece, acreditando los documentos que lo demuestren y en el evento de modificación del régimen, notificar la reclasificación a EL ARRENDADOR, adjuntando los documentos correspondientes.
4. Entregar a EL ARRENDADOR los certificados de retenciones de impuestos municipales y nacionales practicadas, así como soportes de cualquier otra deducción, en un plazo no superior al de los primeros ocho (8) días calendario del mes siguiente al que se efectuó la retención y dentro del período en que EL ARRENDADOR debe declarar el impuesto de acuerdo a la periodicidad que exista o se establezca para la declaración y el pago del impuesto que dio origen a la retención o deducción practicada.
5. Destinar los inmuebles únicamente para el fin previsto en esta Aceptación de Oferta y por lo tanto abstenerse de realizar dentro de este una actividad comercial diferente a la propia de su objeto, salvo que pacte en contrario por escrito con EL ARRENDADOR y obtenga la respectiva autorización por parte del Consejo de Administración del Centro Comercial, en los términos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal que rige.
6. Pagar de forma oportuna los servicios públicos de los inmuebles. El no pago oportuno de los servicios dará lugar a la suspensión de los mismos sin que EL ARRENDATARIO pueda alegar el incumplimiento de obligación alguna por parte de EL ARRENDADOR o de la Administración del Centro Comercial. El presente Contrato de Arrendamiento, junto con los recibos cancelados por EL ARRENDADOR, constituye título ejecutivo para cobrar judicialmente a EL ARRENDATARIO los servicios o cuotas de administración que dejare de pagar, siempre que tales montos correspondan al periodo en que éste tuvo en su poder el local.
7. Pagar por anticipado, dentro de los cinco (05) primeros días hábiles de cada mensualidad, o cuando así lo determine la Administración del Centro Comercial, el valor de la cuota ordinaria mensual de administración.
8. Mantener los Locales en correcto estado de presentación, funcionando con todos sus elementos, servicios, mobiliario, publicidad veraz, rotulación, iluminación, dependientes y/o empleados, facturación aprobada, licencias y autorizaciones exigidas por el Gobierno Nacional y/o Departamental o Municipal aplicables, sistema de vigilancia, seguro que ampare la adecuación, mobiliario, equipos, mercancía y cuanto otro elemento sea indispensable para el eficaz funcionamiento del establecimiento que funcionará en el local objeto del contrato.
9. Contratar por su cuenta, nombre, riesgo, costo y beneficio los servicios que requiere el Establecimiento para su adecuado funcionamiento y limpieza, tales como, pero sin limitarse a ellos, el aseo, vigilancia privada (si lo juzga necesario), servicio de datafono, entre otros.
10. Realizar en los locales los actos de conservación y las reparaciones locativas a su cargo conforme a lo dispuesto en la Ley y en la presente Aceptación de Oferta.
11. Cancelar los impuestos que graven la actividad mercantil que realizará en los objetos de la Presente Aceptación de oferta.
12. Cumplir estrictamente con los horarios del Centro Comercial.
13. Informar a EL ARRENDADOR, dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes al momento en que se presente, de todo hecho o acto por el cual se prive a EL ARRENDATARIO o se

le pretenda privar total o parcialmente del uso o tenencia del local, so pena de entenderse que exonera a EL ARRENDADOR de cualquier responsabilidad. Igualmente, EL ARRENDATARIO será responsable por los daños y perjuicios que cause a EL ARRENDADOR por la omisión respecto de las obligaciones que a cargo de aquel se deriven de este literal.

- 14.** Restituir los locales en la oportunidad establecida y bajo las condiciones convenidas.
- 15.** Hacerse responsable de toda pérdida, avería o daño que ocurra en los locales y/o en el Centro Comercial derivado de su acción directa y/o descuido, de los actos de sus dependientes y/o de su negligencia.
- 16.** Notificar a EL ARRENDADOR y a la Administración del Centro Comercial de cualquier cambio de denominación social, fusión, transformación, escisión, liquidación o cambio que afecte su personalidad jurídica, dentro de los diez (10) días siguientes a que se produzca el cambio, fijándose como causal de terminación de esta Aceptación de Oferta por incumplimiento de EL ARRENDATARIO la falta de dicha notificación. La notificación en mención en ningún momento exonerará a EL ARRENDATARIO de cumplir con las normas previstas en esta Aceptación de Oferta para un eventual cambio de marca y/o destino de los locales, o de los mecanismos necesarios para que EL ARRENDATARIO pueda ceder el Contrato.
- 17.** Respetar, aceptar y cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se encuentran sometidos, el cual hará parte integral del presente Contrato, al igual que cualquier aclaración y/o adición del mismo. De la misma manera deberá cumplir estrictamente el Manual de Adecuaciones y Vitrinismo que le entregue EL ARRENDADOR y/o el administrador del Centro Comercial, y el Manual del Usuario o Reglamento Interno y demás regulaciones que se expidan para el manejo de la copropiedad. EL ARRENDATARIO no podrá alegar desconocimiento de dichos documentos o reglamentos, pues se entenderá que a partir de la entrega de los locales será responsabilidad de EL ARRENDATARIO conocer y cumplir dichos estatutos.
- 18.** Renunciar expresamente al cobro de prima comercial, buen nombre, goodwill o similar, a EL ARRENDADOR a la terminación de la Aceptación de Oferta por cualquier causa.
- 19.** Guardar estricta confidencialidad respecto de toda información contenida en esta Aceptación de Oferta.
- 20.** Las demás indicadas en la presente Aceptación de Oferta, en el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal, sus adicciones y aclaraciones, en el Reglamento o Manual Interno, en el Manual de Adecuaciones y Vitrinismo y en la Ley, siendo claro que en dichos documentos tendrán obligaciones relativas a manejo de basuras y residuos, fumigación, relaciones con la administración y con otros tenedores de inmuebles, horarios, entre otras. EL ARRENDATARIO en ningún caso podrá negarse a cumplir las estipulaciones que contengan dichos reglamentos y manuales, por lo que EL ARRENDADOR o la Administración del Centro Comercial deberá suministrarle copia de los mismos para su conocimiento y el de sus dependientes.
- 21.** Pagar la administración de los inmuebles hasta el 31 de diciembre del 2021.
- 22.** Gestionar por las partes del contrato, la firma de los respectivos otrosíes para incluir nuevas obligaciones al contrato o efectuar adicciones y modificaciones al mismo, así como gestionar en forma previa los recursos y soportes presupuestales- CDP, a que haya lugar para tal efecto.

**CLÁUSULA CUARTA. - VALOR DE LA ACEPTACIÓN DE OFERTA Y FORMA DE PAGO**

El valor de la Aceptación de Oferta es de **DOSCIENTOS DIECIOCHO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS MCTE (\$218.269.800.00), incluido IVA, más el valor de \$1.200.000 exento de IVA.** (ART 1.3.1.13.5 cuotas de afiliación y sostenimiento no grabadas con IVA) según decreto 1625 de 2.016), para el pago de la Administración que se cause hasta el 31 de diciembre de 2021. El valor incluye los demás tributos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución de la aceptación de oferta.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** – POSITIVA le pagará al CONTRATISTA por la vigencia 2021, la suma fija mensual vencida de **OCHO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$8.925.000.00)** incluido IVA, por concepto de canon de arrendamiento). El valor mensual del canon de arrendamiento se incrementará al vencimiento de cada año de ejecución de la Presente Aceptación de Oferta, en el porcentaje del índice de precios al consumidor (IPC) del año inmediatamente anterior, fijado por el DANE o por la entidad que haga sus veces. Se efectuará un sólo pago mensual por el arrendamiento de los dos inmuebles, incluido IVA.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. - FORMA DEL PAGO DEL CANON:** El canon mensual de arrendamiento se pagará mes anticipado, exclusivamente mediante el sistema de recaudo electrónico en la Cuenta Corriente No. 710-049842 del Banco de Occidente. El pago se efectuará dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recepción de la factura de cada mes y así de forma sucesiva hasta la terminación de la presente Aceptación de Oferta. Para este efecto, **EL ARRENDADOR** se obliga a expedir y entregar a **EL ARRENDATARIO** con la debida oportunidad la factura respectiva con el lleno de los requisitos legales. Se entenderá que lo hace con la debida antelación si **EL ARRENDADOR** presenta a **EL ARRENDATARIO** la factura dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes. Se efectuará un sólo pago mensual por el arrendamiento de los dos inmuebles

**PARÁGRAFO TERCERO. - EFECTOS DE LA MORA EN EL PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO.** El retardo en el pago de una cualquiera de las sumas mensuales pactadas en la presente cláusula, o su cancelación mediante títulos valores que no puedan hacerse efectivos, dará lugar al cobro de intereses moratorios a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera para la mora. Si la mora excede de noventa (90) días calendario se dará por incumplido la Aceptación de Oferta y **EL ARRENDADOR** podrá exigir a **EL ARRENDATARIO** el pago de la pena prevista en la Cláusula Novena del presente documento.

**PARÁGRAFO CUARTO.** - El hecho de que **EL ARRENDADOR**, acepte de **EL ARRENDATARIO** el pago del canon de arrendamiento en una fecha posterior a la estipulada en esta Aceptación de Oferta, no constituye en ningún caso, modificación alguna a los términos previstos en el mismo para el pago del canon de arrendamiento, así como tampoco implica la condonación de la cláusula penal por el incumplimiento.

**PARÁGRAFO QUINTO. -Facturación Electrónica:** En cumplimiento a lo estipulado en el Decreto 2242 de 2015, **AUTORIZO** recibir la Factura de Venta en el siguiente correo electrónico: [pedro.velandia@positiva.gov.co](mailto:pedro.velandia@positiva.gov.co) (Una vez emitida la Factura de Venta y dentro

de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes, **EL ARRENDADOR** tendrá la obligación de reportar a la **DIAN** la correspondiente información y **EL ARRENDATARIO** dispondrá de tres (3) días hábiles siguientes a la emisión de la Factura Electrónica para dar aceptación o rechazo al respectivo título valor.

#### CLÁUSULA QUINTA. - DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

a) Para el pago del canon de arrendamiento, el ARRENDATARIO cuenta con los siguientes códigos de disponibilidad presupuestal, expedidos por el Area de Presupuesto de POSITIVA, los cuales se afectarán en su totalidad:

1. CDP No. C56492021, expedido el 07/09/2021 por valor de \$26.775.000, Rubro/Ramo: Arrendamientos.
2. CDP No. C55072022, expedido el 16/09/2021 por valor de \$108.117.450, Rubro/Ramo: Arrendamientos.
3. CDP No. C55022023, expedido el 16/09/2021 por valor de \$\$ 83.377.350, Rubro/Ramo: Arrendamientos

b) Para el pago de la administración de los inmuebles hasta el 31 de diciembre del 2021, el ARRENDATARIO cuenta con el código de disponibilidad presupuestal, expedido por el Área de Presupuesto de POSITIVA, el cual se afectará en su totalidad: CDP No. C56522021, expedido el 17/09/2021, por valor de \$ 1.200.000, Rubro/Ramo: \$ 1.200.000

#### CLÁUSULA SEXTA. - DESTINACIÓN

**EL ARRENDATARIO**, durante la vigencia de la Aceptación de Oferta, destinará los inmuebles 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 el presente contrato de 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 la Aceptación de Oferta en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor de **EL ARRENDATARIO** y podrá exigir la devolución del inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo.

**PARÁGRAFO PRIMERO. - EL ARRENDADOR** declara expresa y terminantemente prohibida la destinación de los inmuebles 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, los inmuebles para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará los inmuebles 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 a **EL ARRENDADOR** para que directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten los inmuebles para verificar el cumplimiento de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO**.

#### **CLÁUSULA SÉPTIMA. - VIGENCIA DE LA ACEPTACIÓN DE OFERTA Y PRÓRROGAS**

El término de duración de la presente Aceptación de Oferta será hasta el 30 de septiembre de 2023 desde la fecha de firma del acta de inicio, previo perfeccionamiento y legalización del contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO. - PRORROGAS y/o RENOVACIONES.** Vencido el termino inicial, la presente Aceptación de oferta se podrá prorrogar o renovar según el caso, por períodos de UN (1) año o lo convenido por Las Partes, 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 tres (3) meses de antelación. No se generará la prórroga automática en eventos en los cuales **EL ARRENDADOR** o **EL ARRENDATARIO** estén incurso en conductas de incumplimiento contractual, y la Parte cumplida haya notificado a la Parte incumplida sobre dicha circunstancia, por lo menos en dos (02) oportunidades, por escrito; lo anterior sin perjuicio de lo consagrado en el artículo 518 y subsiguientes del Código de Comercio. En todo caso, toda prórroga, modificación o adición, requiere la firma del respectivo otrosí por las partes.

#### **CLÁUSULA OCTAVA. - SERVICIOS PÚBLICOS**

**EL ARRENDATARIO** queda obligado a cancelar las sumas correspondientes al pago de los siguientes servicios públicos: Energía eléctrica, Acueducto y Alcantarillado, Recolección de basuras y el pago de la cuota de administración a partir de la fecha de entrega de los inmuebles.

El presente documento junto con los recibos cancelados por **EL ARRENDADOR** constituye título ejecutivo para exigir judicialmente a **EL 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 del inmueble objeto de esta Aceptación de Oferta.

**PARÁGRAFO.** - En caso de que **EL ARRENDATARIO** decida contratar la instalación del servicio de teléfono e Internet de los inmuebles objeto de la presente Aceptación de Oferta, será su obligación y responsabilidad, cancelar y retirar dichos servicios simultáneamente en la fecha de restitución del local o con la terminación del contrato de arrendamiento y exonera de toda responsabilidad a **EL ARRENDADOR** por concepto de los valores que se causen con ocasión de la prestación de dichos servicios.

#### **CLÁUSULA NOVENA. – CLAUSULA PENAL**

En caso de incumplimiento por alguna de Las Partes de una cualquiera de las obligaciones que les imponen la Ley y la presente Aceptación de Oferta, lo constituirá en deudor de la otra, a título de pena, de una suma equivalente a tres (3) cánones mensuales de arrendamiento vigentes en el momento en que tal incumplimiento se presente. Se entiende en todo caso que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que La Parte cumplida podrá pedir a la vez el pago de la pena y el cumplimiento de la obligación principal. Esta Aceptación de Oferta constituirá prueba sumaria suficiente para el cobro de la pena y quien incumpla renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para que se le constituya en mora respecto del pago de ésta o de cualquier obligación derivada de la aceptación de Oferta, si a ello hubiera lugar.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - Esta cláusula se hará efectiva a favor de **EL ARRENDADOR** cuando **EL ARRENDATARIO** haya incumplido dos (2) cánones de arrendamiento de manera consecutiva.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. - MÉRITO EJECUTIVO:** En caso de incumplimiento por cualquiera de Las Partes de las obligaciones contenidas en la presente aceptación de oferta y/o en la Ley, esta aceptación de oferta prestará mérito ejecutivo.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA. – PREAVISO PARA LA ENTREGA**

El preaviso para la entrega de los inmuebles objeto de la presente Aceptación de oferta, será de tres (3) meses de anticipación a la finalización del plazo inicial o de cualquiera de sus prorrogas en el caso que se llegaren a generar. 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 esta aceptación de oferta.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. – CAUSALES DE TERMINACIÓN**

Además del vencimiento del término de la Aceptación de oferta, **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, o actividades que representen peligro para la seguridad, integridad física, la salubridad del inmueble o de sus ocupantes
- c. Por mora en el pago del canon de arrendamiento, dentro del término previsto en esta Aceptación de oferta.
- d. Por mora en el pago de los servicios públicos y cuotas de administración a cargo de **EL ARRENDATARIO**.
- e. Por incumplimiento de las obligaciones surgidas en la Aceptación de Oferta.
- f. La inclusión de Las Partes o sus socios en los listados de la OFAC, CLINTON o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional que implique su

participación en actividades de lavado de activos, o como sospechoso de actividades ilícitas.

g. Las demás previstas en la Ley.

**PARÁGRAFO PRIMERO. - TERMINACIÓN UNILATERAL ANTICIPADA.** Si EL ARRENDATARIO decide dar por terminado unilateralmente la presente Aceptación de oferta de arrendamiento antes de expirar el término de duración o de cualquiera de sus prorrogas, deberá informar a EL ARRENDADOR con tres (3) meses de anticipación, estar a paz y salvo en el cumplimiento de las obligaciones que de él se derivan, incluyendo el pago de las contribuciones por expensas comunes, servicios públicos y deberá cancelar a EL ARRENDADOR a título de indemnización de perjuicios, la suma equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento mensuales vigentes a la fecha en que adopte tal determinación. En este evento no habrá lugar al cobro de la sanción denominada “CLAUSULA PENAL” prevista en la presente Aceptación de Oferta.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. – LIQUIDACIÓN:**

Terminada la Aceptación de Oferta por cualquiera de las causales establecidas en la Cláusula Décima Primera del presente documento, 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 de la Aceptación de Oferta; 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 a EL 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 a 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 de tal liquidación, sin perjuicio de los recursos y acciones de ley, o de la aplicación de los instrumentos alternativos de solución de conflictos.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. – CESIÓN DE DERECHOS**

EL ARRENDADOR podrá ceder total o parcialmente los derechos que emanan de la presente Aceptación de Oferta; dicha cesión producirá efectos respecto de EL ARRENDATARIO a partir de la fecha de la comunicación escrita en la que se le informe la cesión. En el documento de cesión, debe hacerse constar la obligación del cesionario de respetar los términos y condiciones de esta Aceptación de Oferta. EL ARRENDATARIO no podrá ceder la presente aceptación de oferta de Arrendamiento sin la aprobación previa por escrito de EL ARRENDADOR.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. – RECIBO Y ESTADO**

EL ARRENDATARIO declara que ha recibido los inmuebles objeto de esta Aceptación de Oferta en buen estado, conforme al inventario que se firma por separado y que hace parte del presente documento, en donde se determinan los servicios, goces y usos conexos.

En adición al inventario antes mencionado, en la misma hora y fecha, el supervisor de la Aceptación de Oferta designado por EL ARRENDATARIO Y EL ARRENDADOR, o su delegado suscribirán la correspondiente acta de entrega.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. – RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE**

Sin perjuicio de lo dispuesto para eventos específicos en esta aceptación de oferta, EL ARRENDATARIO restituirá los inmuebles a EL ARRENDADOR al momento de la terminación de la presente Aceptación de Oferta, o cuando éste cese por alguna de las causales previstas, en el mismo estado en que los recibirá, salvo el deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo. EL ARRENDADOR podrá negarse a recibir los inmuebles con las mejoras introducidas por EL ARRENDATARIO, caso en el cual éste deberá proceder a desmantelarlo por su cuenta y bajo su costo. La remoción de estos elementos se deberá lograr siguiendo el procedimiento establecido por la Administración del Centro Comercial y dentro de los horarios y normativa impuestos por ésta, sin causar daño o detrimento al local ni al Centro Comercial.

**PARÁGRAFO.** EL ARRENDATARIO podrá dejar las mejoras introducidas al local únicamente si así lo acepta por escrito EL ARRENDADOR, evento en el cual éste no tiene que reconocer valor alguno por tales mejoras, aun cuando las hubiere aprobado expresamente.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. – ABANDONO DEL INMUEBLE**

Al suscribir esta Aceptación de Oferta EL ARRENDATARIO faculta expresamente a EL ARRENDADOR para ingresar en los inmuebles y recuperar su tenencia, con el sólo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento del inmueble, siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un (1) mes, y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario. En el evento en que el local estuviera con mobiliario y mercancía, EL ARRENDADOR podrá disponer de ésta libremente, sin perjuicio de las acciones que tenga contra EL ARRENDATARIO por el incumplimiento de la Aceptación de Oferta.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. – 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 los inmuebles con el fin de constatar el estado y conservación del mismo.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. – 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 Aceptación de Oferta, son de cargo y responsabilidad exclusiva de EL ARRENDADOR.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. – PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN**

Esta Aceptación de Oferta se entenderá perfeccionada en la fecha en que se firme por el Ordenador del Gasto del ARRENDATARIO. El trámite administrativo de elaboración del registro presupuestal será realizado por el ARRENDATARIO. Para su ejecución se requiere la firma del acta de inicio.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA. – NOTIFICACIONES**

Para todos los efectos relacionados con la celebración, ejecución, terminación y liquidación del presente Aceptación de Oferta, las comunicaciones, notificaciones y, en general, toda correspondencia que se crucen Las Partes deberá ser remitida por escrito a las siguientes direcciones:

ARRENDATARIO: POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A. en la Autopista Norte No. 94 – 72, Bogotá, Distrito Capital, piso 11. Teléfonos: 6502200;

ARRENDADOR, en la Cr 55 No 7-119 CONDOMINIO LA RESERVA CASA 9, Villavicencio (Meta), Teléfono: 3204571956, ccnogalesplazaph@gmail.com.

PARÁGRAFO: 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 esta aceptación de Oferta, se entenderá recibida en la fecha de recepción.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. – SUPERVISIÓN**

La supervisión del presente contrato de arrendamiento estará a cargo del Gerente Sucursal Meta de POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A., o quien haga sus veces.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. – ANEXOS**

Forman parte integral de la aceptación de Oferta los siguientes anexos:

- (1) Anexo No.1. Documento de identificación de propietarios y poder especial de los ARRENDADORES.
- (2) Anexo No.2. Documentos correspondientes al ARRENDATARIO.
- (3) Anexo No. 3. Especificaciones Técnicas.
- (4) Anexo No. 4. Planos.
- (5) Anexo No. 5 estudios Previos.
- (6) Anexo No. 6 La oferta presentada por EL ARRENDADOR.
- (7) Anexo No. 7 Acta de entrega de los inmuebles.
- (8) Anexo No. 8 Certificado de Disponibilidad Presupuestal.
- (9) Anexo No. 9 Actas, acuerdos, informes y documentos precontractuales.

### **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. – SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.**

Las controversias o diferencias que surjan entre EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO con ocasión de la firma, ejecución, interpretación, prórroga o terminación de la Aceptación de Oferta, así como de cualquier otro asunto relacionado con el presente contrato, serán sometidas a la revisión de las partes para buscar un arreglo directo, en un término no mayor a cinco (5) días hábiles a partir de la fecha en que cualquiera de las partes comunique por escrito a la otra parte la existencia de una diferencia y la explique someramente. Las controversias que no puedan ser resueltas de forma directa entre las partes, se resolverán empleado el siguiente procedimiento:

[i) Conciliación: Cuando la controversia no pueda arreglarse de manera directa debe someterse a un procedimiento conciliatorio que se surtirá ante el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Villavicencio, previa solicitud de conciliación elevada individual o conjuntamente por Las Partes. ii) Si en el término de ocho (8) días hábiles a partir del inicio del trámite de la conciliación, el cual se entenderá a partir de la fecha de la primera citación, Las Partes no llegan a un acuerdo para resolver sus diferencias, deben acudir a la jurisdicción contencioso-administrativa.

### **CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. - DOMICILIO CONTRACTUAL**

Para todos los efectos legales las partes acuerdan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá, D.C., a los

Atento Saludo,

#### **ARRENDATARIO**

*Olga Sanabria Amín*

Olga Sanabria Amín (29 Sep. 2021 10:51 CDT)

**OLGA REGINA SANABRIA AMÍN**  
**Vicepresidente Financiero y Administrativo**  
**Ordenadora del Gasto**

Elaboró: Lina María Pantoja Fernández  
Revisó: Adriana Marcela Camargo  
Gestionó: Liliana Rocio Bohorquez Hernández – Gerente GAE