

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No ⁰⁰⁰⁹⁵⁷ SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. E INVERSIONES LUIZA S.A.

Entre los suscritos a saber: **GILBERTO QUINCHE TORO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.497.294 expedida en Bogotá D.C., quien en calidad de **PRESIDENTE**, nombrado mediante Decreto 2046 del 10 de junio de 2008 debidamente autorizado y posesionado ante la Superintendencia Financiera de Colombia, según acta No 1810 de junio 12 de 2008, obra en nombre y Representación Legal de **POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.** que por escritura pública Nro. 1240 de fecha octubre 25 de 2008 de la Notaría 74 de Bogotá, inscrita el 30 de octubre de 2008, en el libro IX bajo el Nro. 1252868 cambió su razón social de **LA PREVISORA VIDA S.A.**, a **POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.**, entidad estatal que para los efectos del presente contrato se denominará **POSITIVA Nit 860.011.153-1**, y por la otra, **ROBERTO FAJARDO VILLARRAGA** identificado con la cédula de ciudadanía número 17.158.632 expedida en Bogotá, quien actúa en nombre y representación de la empresa **INVERSIONES LUIZA S.A.**, para los efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, han decidido celebrar el presente contrato de arrendamiento de la oficina 304 ubicada en la Calle 99 No. 10 – 08, del barrio Chico de la ciudad de Bogotá, D.C., previas las siguientes **CONSIDERACIONES**

a) Que **POSITIVA** celebra el presente contrato, atendiendo a su naturaleza de 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 17 de febrero de 2009

b) Que el Coordinador Administrativo justificó la necesidad de celebrar el presente contrato de arrendamiento manifestando que la Compañía requiere ampliar el número de puestos de trabajo en Casa Matriz de la Compañía tendientes a garantizar el cumplimiento de las labores de sus funcionarios y que la oficina 304 del edificio ubicado en la calle 99 No. 10 - 08 de la ciudad de Bogotá, permiten optimizar y hacer uso adecuado de los espacios destinados a puestos de trabajo necesarios requeridos para atender la demanda de los puestos de trabajo requeridos.

c) Que para amparar el presente contrato se cuenta con el certificado de disponibilidad presupuestal No 0563 expedido el 31 de Agosto de 2009, por el área de presupuesto de **POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.**, el cual se afectará para la vigencia de 2009 hasta la suma de \$14.982.000, y para la vigencia de 2010 hasta la suma de \$53.955.000.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 0957 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. E INVERSIONES LUIZA S.A.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto las partes acuerdan

PRIMERA. – OBJETO: Por medio del presente Contrato el **ARRENDADOR** entrega a título de arrendamiento a **POSITIVA** el bien inmueble con las siguientes características: Oficina 304, ubicada en el edificio de la calle 99 No 10 08 tercer piso, de la ciudad de Bogotá, con matrícula inmobiliaria No. 50C-1689214.

PARAGRAFO PRIMERO: LINDEROS, DEPENDENCIAS Y DEMAS ESPECIFICACIONES: La cabida, linderos, dependencias y demás especificaciones de los inmuebles, objeto del presente contrato se encuentran consignados en la Escritura Pública No 2672 del 16 de octubre de 2008 y Escritura Pública No 2671 del 16 de octubre de 2008, ambas de la Notaria 25 de Bogotá D.C.

PARAGRAFO SEGUNDO: DESTINACION El inmueble descrito será destinado exclusivamente para el desarrollo del objeto social, negocio o actividad comercial y administrativa de **POSITIVA**.

SEGUNDA. – CANON DE ARRENDAMIENTO: El canon de arrendamiento mensual correspondiente al inmueble descrito en la cláusula primera es la suma de **CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$5.450.000.00)**, más IVA.

TERCERA. – FORMA DE PAGO: **POSITIVA**, cancelará al **ARENDAADOR** el valor del canon de arrendamiento por mensualidades anticipadas y sucesivas, dentro de los treinta días hábiles siguientes a la radicación de la factura. Previa presentación de las respectivas cuentas de cobro, junto con los soportes legales y la certificación expedida por el supervisor del contrato donde conste que el **ARRENDADOR** viene cumpliendo con sus obligaciones contractuales.

CUARTA- REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO: Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual al 100% del índice de Precios al Consumidor (IPC) del año inmediatamente anterior, más cuatro (4) puntos.

QUINTA. – VIGENCIA: El contrato de arriendo tendrá una duración de un (1) año a partir de su suscripción, fecha de la entrega física del inmueble por parte del Arrendador, previo perfeccionamiento y legalización del contrato. No obstante lo anterior, el término del contrato se prorrogará y/o renovará automáticamente por el mismo plazo, si ninguna de las Partes con una antelación de tres (03) meses al

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 957 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A. E INVERSIONES LUIZA S.A.

vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prorrogas informa a la otra Parte su decisión de terminar este Contrato. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el Artículo 518 del Código de Comercio.

PARÁGRAFO PRIMERO- TERMINACIÓN: Las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato.

SEXTA. – ENTREGA: **POSITIVA** en la fecha de suscripción de este documento declara que ha recibido los Inmuebles de manos del ARRENDADOR en perfecto estado, de conformidad con el inventario elaborado por las Partes y que para todos los efectos legales forma parte integrante de este contrato en calidad de Anexo 1 y a paz y salvo por concepto de servicios públicos.

SEPTIMA. - REPARACIONES: Los daños que se ocasionen al Inmueble por el **POSITIVA**, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por **POSITIVA**. En todo caso, **POSITIVA** se obliga a restituir el Inmueble en el mismo estado en que lo ha recibido, salvo el deterioro natural por el uso legítimo. Las reparaciones locativas al Inmueble estarán a cargo de **POSITIVA**.

PARÁGRAFO PRIMERO.- MEJORAS: **POSITIVA** se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito del ARRENDADOR. Las mejoras al Inmueble serán del propietario del Inmueble y no habrá lugar al reconocimiento de costo, precio o indemnización alguna a **POSITIVA** por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el ARRENDADOR lo exija por escrito, a lo que **POSITIVA** accederá inmediatamente y a su costa, dejando el Inmueble en el mismo estado en que lo recibió del ARRENDADOR.

OCTAVA. – SERVICIOS PÚBLICOS: **POSITIVA** pagará oportuna y totalmente los servicios públicos del Inmueble desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución del mismo. Si **POSITIVA** no paga los servicios públicos a su cargo, el ARRENDADOR podrá hacerlo. El incumplimiento de **POSITIVA** en el pago oportuno de los conceptos aquí indicados se tendrá como incumplimiento del Contrato y **POSITIVA** deberá cancelar de manera incondicional e irrevocable al ARRENDADOR las sumas que por este concepto haya tenido que pagar el ARRENDADOR, pago que deberá hacerse de manera inmediata por **POSITIVA** contra la presentación de las facturas y/o recibos correspondientes por parte del ARRENDADOR. No obstante lo anterior, el ARRENDADOR podrá abstenerse de pagar los servicios a cargo de **POSITIVA**, sin que por ello pueda alegar responsabilidad del ARRENDADOR.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 0957 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. E INVERSIONES LUIZA S.A.

PARÁGRAFO PRIMERO: POSITIVA declara que ha recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los servicios públicos del Inmueble, que se abstendrá de modificarlas sin permiso previo y escrito del ARRENDADOR y que responderá por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: POSITIVA reconoce que el ARRENDADOR en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble, **POSITIVA** reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y no al ARRENDADOR.

NOVENA. – DESTINACIÓN: POSITIVA, 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 **POSITIVA** 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 de **POSITIVA** 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 parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia **POSITIVA** 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. **POSITIVA** 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 de **POSITIVA**.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ⁰⁰⁰⁹⁵⁷ No SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. E INVERSIONES LUIZA S.A.

DECIMA. - RESTITUCIÓN: Vencido el periodo inicial o la última prórroga del Contrato, **POSITIVA** restituirá el Inmueble al ARRENDADOR en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del ARRENDADOR, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo, entregará al ARRENDADOR los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por **POSITIVA**, bajo el entendido que hará entrega de dichas facturas en la sede principal del ARRENDADOR, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del Inmueble al ARRENDADOR.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante lo anterior, el ARRENDADOR podrá negarse a recibir el Inmueble, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo de **POSITIVA** que no hayan sido satisfechas en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de arrendamiento hasta que **POSITIVA** cumpla con lo que le corresponde.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La responsabilidad de **POSITIVA** subsistirá aún después de restituido el Inmueble, mientras el ARRENDADOR no haya entregado el paz y salvo correspondiente por escrito a **POSITIVA**.

DÉCIMA PRIMERA. – RENUNCIA: **POSITIVA** declara que renuncia en beneficio del ARRENDADOR o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato.

DÉCIMA SEGUNDA. – CESIÓN: **POSITIVA** faculta al ARRENDADOR a ceder total o parcialmente este Contrato y declara al cedente del Contrato, es decir al ARRENDADOR, libre de cualquier responsabilidad como consecuencia de la cesión que haga de este Contrato.

DÉCIMA TERCERA. – INCUMPLIMIENTO: El incumplimiento de **POSITIVA** en el pago del canon de arrendamiento y/o en cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales, faculta al ARRENDADOR para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija: (i) Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución y /o restitución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente; (ii) exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, a **POSITIVA** por el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 0957 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. E INVERSIONES LUIZA S.A.

DÉCIMA CUARTA. – 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.

DÉCIMA QUINTA. – SERVICIOS PÚBLICOS: El inmueble es entregados por parte del ARRENDADOR y recibido por **POSITIVA** con los servicios públicos de energía, teléfono y agua, los cuales deben ser pagados por **POSITIVA** a partir de la fecha en que los haya recibido.

PARÁGRAFO PRIMERO.- POSITIVA 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 al ARRENDADOR

DECIDA SEXTA.- 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

DÉCIMA SEPTIMA. – MERITO EJECUTIVO: **POSITIVA** declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir de **POSITIVA** y a favor del ARRENDADOR el pago de (i) los cánones de arrendamiento causados y no pagados por **POSITIVA**, (ii) las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento de **POSITIVA** de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato, (iii) las sumas causadas y no pagadas por **POSITIVA** por concepto de servicios públicos del Inmueble, cuotas de administración y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por **POSITIVA**; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento de **POSITIVA** hecha por el ARRENDADOR, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por **POSITIVA** con la presentación de los respectivos recibos de pago.

DÉCIMA OCTAVA – CLÁUSULA PENAL: En el evento de un incumplimiento por cualquiera de las Partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este Contrato, la Parte incumplida deberá pagar a la otra Parte una suma equivalente a Dos (2) cánones de arrendamiento vigentes en la fecha del incumplimiento, a título de pena. En caso de que el incumplimiento sea por parte de **POSITIVA**, esta suma será exigible por la vía ejecutiva al día siguiente a aquel en que debió cumplirse la correspondiente obligación, sin necesidad de requerimiento o constitución en mora, derechos a los cuales renuncia en forma libre, voluntaria y espontánea. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá exigirse separadamente. EL ARRENDADOR podrá

000957
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑIA
DE SEGUROS S.A. E INVERSIONES LUIZA S.A.

demandar en caso de que **POSITIVA** incumpla, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos el ARRENDADOR tendrá derecho a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal y como se encuentra consagrado en los artículos 870 del Código de Comercio y 1546 y 1600 del Código Civil.

En el evento que los perjuicios ocasionados por la parte incumplida, excedan el valor de la suma aquí prevista como pena, la Parte incumplida deberá pagar a la otra Parte la diferencia entre el valor total de los perjuicios y el valor de la pena prevista en esta Cláusula.

DÉCIMA NOVENA- SANCIÓN POR RETARDO EN LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: Si vencido el presente contrato, **POSITIVA** no hiciere devolución de la tenencia de los inmuebles, deberá pagar a título de sanción un canon adicional equivalente al valor de cinco (05) días de arriendo por cada día de mora en la entrega además del canon pactado y sin perjuicios de exigir la restitución.

VIGESIMA AUTORIZACIÓN: **POSITIVA** autoriza expresamente e irrevocablemente al ARRENDADOR y/o al cesionario de este Contrato a consultar información de **POSITIVA** que obre en las bases de datos de información del comportamiento financiero y crediticio o centrales de riesgo que existan en el país, así como a reportar a dichas bases de datos cualquier incumplimiento de **POSITIVA** a este Contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA ABANDONO: **POSITIVA** autoriza de manera expresa e irrevocable al ARRENDADOR para ingresar al Inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del Inmueble, en el evento que por cualquier causa o circunstancia el Inmueble permanezca abandonado o deshabitado por el término de dos (2) meses o más sin que cesen por esta razón las obligaciones de **POSITIVA**.

VIGÉSIMA SEGUNDA. – RECIBOS DE PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS: El ARRENDADOR en cualquier tiempo durante la vigencia de este Contrato, podrá exigir de **POSITIVA** la presentación de las facturas de los servicios públicos del Inmueble a fin de verificar la cancelación de los mismos. En el evento que el ARRENDADOR llegare a comprobar que alguna de las facturas no ha sido pagadas por **POSITIVA** encontrándose vencido el plazo para el pago previsto en la factura respectiva, el ARRENDADOR podrá terminar de manera inmediata este Contrato y exigir de **POSITIVA** el pago de las sumas a que hubiere lugar.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 000957 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. E INVERSIONES LUIZA S.A.

VIGÉSIMA TERCERA- ORIGEN DE FONDOS: POSITIVA certifica y garantiza expresamente que los recursos o dineros con que cuenta no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione.

VIGÉSIMA CUARTA- SOLUCION DIRECTA DE CONTOVERSIAS: Los conflictos que surjan durante la ejecución del contrato se solucionarán en primera instancia mediante el diálogo directo entre las partes. Todas las diferencias que ocurran entre las partes con ocasión del presente contrato, que no puedan solucionarse mediante el arreglo directo en un plazo que no podrá exceder de dos (2) meses, contados a partir de la fecha en que una de las partes manifieste a la otra la existencia a su juicio de una diferencia, serán resueltas por los mecanismos alternativos de solución de conflictos autorizados por la legislación colombiana

VIGESIMA QUINTA - PAGO SEGURIDAD SOCIAL Y PARAFISCALES: EL ARRENDADOR debe permanecer al día en sus obligaciones frente al sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales (Cajas de Compensación Familiar, SENA e ICBF). Su incumplimiento acarreará la imposición de las sanciones legales. Así mismo, deberá dar aplicación a las normas establecidas en la Ley 100 de 1993, Decreto 1406 de 1999, Decreto 806 de 1998, Ley 797 de 2003 y el Decreto 510 de 2003.

VIGESIMA SEXTA: ANEXOS: Hacen parte integral del presente contrato, los siguientes documentos: (i) Certificado de existencia y representación legal de las partes, (ii) Anexo 1 Inventario de los inmuebles. (iii) Fotocopia de la escritura pública número No 2672 del 16 de octubre de 2008 y Escritura Pública No 2671 del 16 de octubre de 2008, ambas de la Notaria 25 de Bogotá D.C. (iiii) certificando de tradición de la matrícula No 50C-1689214.

VIGÉSIMA SEPTIMA- NOTIFICACIONES: Para todos los efectos legales, las partes declaran que todas las comunicaciones que en relación con el presente contrato deben efectuarse, las recibirá el ARRENDADOR en la Carrera 16 A Nro.78-55 oficina 504 en la ciudad de Bogotá, teléfono 6114452, y POSITIVA en la calle 99 No 10 08 Piso octavo de la ciudad de Bogotá D.C., teléfono 6 50 22 00 ^{M2}

VIGESIMA OCTAVA- GASTOS: Los gastos que ocasione la legalización del presente contrato estarán a cargo de EL ARRENDADOR.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 000957 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. E INVERSIONES LUIZA S.A.

Para constancia el presente Contrato se firma en dos (2) ejemplares cada uno de ellos con destino a cada una de las partes, en la ciudad Bogotá D.C al Primer (1) día del mes de octubre de 2009.

POSITIVA

EI ARRENDADOR

GILBERTO QUINCHE TORO

ROBERTO FAJARDO VILLARRAGA

Elaborado por: Adriana Londoño

Revisó: Sandra Rey T.