

000676



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLE CON DESTINACION COMERCIAL

CONTRATO No. A-L623-10-2011

DIRECCION DEL INMUEBLE: Calle 27 No. 46 – 70. Local 237
CENTRO COMERCIAL PUNTO CLAVE
PROPIEDAD HORIZONTAL
Medellín Colombia.

ARRENDADOR: ARRENDAMIENTOS LONDOÑO GÓMEZ
S.A.

ARRENDATARIO: POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A.
Nit 860.011.153-6
Representante Legal Encargado:
Eduardo Hofmann Pinilla

DESTINACION DEL INMUEBLE: Laboratorio

DURACION DEL CONTRATO: Tres (3) años.

FECHA DE INICIACION: 1 de Octubre de 2011.

FECHA DE VENCIMIENTO: 30 de Septiembre de 2014.

CANON DE ARRENDAMIENTO: \$3'213.000 mensuales, más el respectivo IVA
si hubiere lugar a ello, más la respectiva cuota
de administración.

CUOTA DE ADMINISTRACIÓN: Por cuenta de LOS ARRENDATARIOS en
la cuantía definida por la Asamblea de
Copropietarios.

El presente contrato de arrendamiento se rige por la Legislación Comercial Colombiana y en especial por las cláusulas que a continuación se expresan:

PRIMERA: IDENTIFICACION DE LAS PARTES. Entre los suscritos a saber: JULIANA GÓMEZ GIRALDO, mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 43.588.133 de Medellín, en su calidad de Gerente, actuando en nombre y representación legal de la sociedad "ARRENDAMIENTOS LONDOÑO GÓMEZ S.A.", con NIT. 900.191.090-6 y quien en adelante se denominará EL ARRENDADOR y de otro lado POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A., con Nit 860.011.153-6, representada legalmente por el señor EDUARDO HOFMANN PINILLA, mayor de edad, con cédula de ciudadanía No. 6'760.792 de Tunja (Boyacá), en su calidad de Presidente Encargado de la compañía de seguros antes mencionada y quien ostenta la representación legal de la misma de acuerdo al Decreto No. 2950 del 16 de Agosto de 2011 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y que en adelante se denominará EL ARRENDATARIO, se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento.

0 0 0 6 7 6



2

SEGUNDA: OBJETO. Mediante este contrato, EL ARRENDADOR concede a EL ARRENDATARIO el goce del siguiente bien inmueble: **LOCAL No. 237** (Calle 27 No. 46 -70) del **CENTRO COMERCIAL PUNTO CLAVE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en el Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, destinado al desarrollo de actividades comerciales, excluyendo el expendio de comidas con cocción en el propio local, ubicado en el segundo piso, con una altura libre variable entre 4.90 y 5.48 metros lineales, con mezanine incorporado, con áreas discriminadas así: **PRIMER NIVEL DEL LOCAL:** Área construida de 106.03 metros cuadrados y área privada construida de 101.20 metros cuadrados. **POSIBILIDAD DE MEZANINE:** Área construida de 35.73 metros cuadrados y área privada construida de 34.94 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados así: **PRIMER NIVEL:** Por el perímetro con los puntos del 11 al 32 y 11, punto de partida, conforme al plano PH – 11, correspondiente a la planta del segundo piso. **POSIBLE MEZANINE:** Por el perímetro marcado con los puntos del 17 al 28 y 17, punto de partida, conforme al plano PH – 14, correspondiente a la planta de mezanines de piso 2. **ESTE INMUEBLE ESTA IDENTIFICADO EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 001 – 880442.**

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante, el área y linderos mencionados, dichos inmuebles se entregan como cuerpo cierto y no por cabida. Es necesario aclarar que dicho inmueble no tiene mezanine incluido, pero tiene delimitado las áreas de un posible mezanine que podría construir EL ARRENDATARIO si lo llegara a requerir, en las áreas anteriormente descritas.

TERCERA: DURACION. El término inicial de vigencia de este contrato será de Tres (3) años, contados a partir del día 1 del mes de Octubre de 2011. Si con una antelación no inferior a un (1) mes respecto al vencimiento de este período, EL ARRENDATARIO no hubiere notificado por escrito a EL ARRENDADOR su intención de darlo por terminado, se entenderá prorrogado por un término de un (1) año, siempre que EL ARRENDATARIO haya cumplido las obligaciones a su cargo y cancelado los reajustes del canon acordados entre las partes.

CUARTA: CANON DE ARRENDAMIENTO. Las Partes hemos acordado fijar el canon mensual de arrendamiento, durante la vigencia de los primeros doce (12) meses del CONTRATO, en la suma de: **TRES MILLONES DOSCIENTOS TRECE MIL PESOS M/CTE (\$3.213.000.00)**, + 10% IVA (**\$321.300.00**) para un valor mensual total de **TRES MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS PESOS M/CTE (\$3.534.300.00)**. En virtud que se proyecta el contrato para un plazo de mínimo tres (3) años de permanencia se ha calculado el valor total del contrato hasta la suma de **CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES VEINTIUN MIL QUINIENTOS SETENTA PESOS M/CTE (\$135.021.570.00)**. Este canon deberá ser pagado por EL ARRENDATARIO en las oficinas de EL ARRENDADOR, ubicada en la Calle 7 D No. 43 A – 99, Piso 6 - Torre Almagran, del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, o mediante Código de Barras o botón de pagos PSE a través de la página web de EL ARRENDADOR. El pago deberá efectuarse por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual.

QUINTA: REAJUSTES EN EL CANON. Si al vencimiento del término inicialmente pactado la partes no hubiesen manifestado por escrito con una antelación no inferior a un (1) mes su intención de darlo por terminado, el contrato se prorrogará por un término de un (1) año. A partir del segundo año y hasta el quinto año, el canon de arrendamiento se reajustará cada año de vigencia del contrato en un porcentaje equivalente al IPC del año inmediatamente anterior más un (1) punto del canon vigente y del sexto año en adelante el reajuste será equivalente al IPC del año inmediatamente anterior más dos (2) puntos del canon vigente.

10 00676



3

SEXTA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR se obliga especialmente a entregar a EL ARRENDATARIO el inmueble arrendado. Esta obligación la ha cumplido en la fecha en que se firma este documento y por lo tanto, este declara haberlo recibido a su entera satisfacción, conjuntamente con los elementos que de él forman parte, los cuales se detallan en inventario separado, suscrito por las partes y que se considera parte integrante de este documento.

SEPTIMA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. 1. Usar el bien arrendado destinándolo exclusivamente a Laboratorio y no podrá destinarlo a otro objeto diferente del convenido. 2. Efectuar las reparaciones locativas y en general las de todos aquellos deterioros que se produzcan en el bien arrendado. 3. Restituir el inmueble al ARRENDADOR cuando termine el contrato por cualquier causa. 4. Si EL ARRENDATARIO decide entregar el inmueble a la terminación del plazo, así lo comunicara por escrito a EL ARRENDADOR, con una antelación no inferior a un (1) mes respecto de la fecha de terminación del contrato o de su respectiva prórroga. La entrega deberá hacerse con el inmueble enteramente desocupado, poniéndolo a disposición de EL ARRENDADOR y entregándole las llaves y accesorios correspondientes. La restitución deberá hacerse en el mismo estado en que se verifique la entrega, pero se tomará en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos del inmueble. 5. Cuotas de administración: Si el inmueble arrendado se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, las cuentas correspondientes por cuotas de administración serán de cargo de LOS ARRENDATARIOS, en la cuantía que señale la Asamblea de Copropietarios y deberá ser pagada simultáneamente con el pago del canon de arrendamiento a favor de EL ARRENDADOR. 6. Permitir en cualquier tiempo, a EL ARRENDADOR, al propietario, o a las personas que éstos designen por escrito, visitar el inmueble para verificar su estado de conservación u otras circunstancias que tengan interés para ellos. 7. Asumir los gastos que impliquen las disposiciones presentes o futuras de las autoridades gubernamentales, de policía e higiene, en relación con el inmueble arrendado.

OCTAVA: PROHIBICIONES ESPECIALES PARA EL ARRENDATARIO. A EL ARRENDATARIO le está prohibido: 1. Subarrendar totalmente el bien arrendado. 2. Cambiar total o parcialmente la destinación del inmueble. 3. Efectuar mejoras de cualquier clase en el inmueble sin previa autorización escrita de EL ARRENDADOR. En el caso de que las hiciere, estas quedarán de propiedad del dueño del bien arrendado y EL ARRENDATARIO no podrá retirarlas ni cobrar su valor; todo ello sin perjuicio de que EL ARRENDADOR pueda instaurar las acciones legales para la terminación del contrato, invocando como causal ese incumplimiento. 4. Hacerse sustituir por otras personas en la relación tenencial, bien sea mediante cesión de este contrato o por otro medio cualquiera que tenga como efecto la mutación de las personas que ocuparán el inmueble.

NOVENA: RENUNCIA A DERECHOS: EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a los siguientes derechos: 1. Al derecho de retención que en algunos casos consagran las leyes en su favor. 2. A exigir indemnización o prestación alguna en razón de las reparaciones y/o mejoras en el inmueble sin el previo y expreso consentimiento de EL ARRENDADOR. 3. A exigir suma alguna por concepto de prima comercial o "Good Will" a la terminación del presente contrato. No podrá cobrar ninguna suma por este concepto a EL ARRENDADOR ni al propietario del inmueble.

DECIMA: CONSERVACION DEL INMUEBLE. EL ARRENDATARIO declara haber recibido el inmueble en buen estado de conservación, según aparece consignado en el inventario detallado que por separado suscriben las partes contratantes y el cual se declara incorporado y como parte integrante de este contrato. Por tanto, EL ARRENDATARIO se obliga a restituirlo en el mismo buen estado, salvo los deterioros

000676



4

naturales por el goce legítimo del inmueble arrendado y por el transcurso del tiempo.

DECIMA PRIMERA: EXENCION DE RESPONSABILIDAD. Ni EL ARRENDADOR, ni el propietario del inmueble serán responsables por robos, daños o eventualidades de cualquier naturaleza que puedan sobrevenir en el inmueble arrendado, sea que en tales eventos intervenga o no la mano del hombre y que con ellos se perjudique directa o indirectamente a EL ARRENDATARIO. De la misma manera no serán responsables por los deterioros que sufran las mercancías depositadas y el mobiliario y demás bienes que se encuentren en el local, por causas no imputables directamente a su voluntad.

DÉCIMA SEGUNDA: MEJORAS. EL ARRENDATARIO deja constancia de que ha recibido el bien arrendado para los fines propuestos y que por lo tanto, no podrá sin permiso escrito de EL ARRENDADOR efectuar mejoras, reformas o adiciones en el mismo. En caso de que las hiciere, ellas quedarán de propiedad del dueño del inmueble, sin derecho a retirarlas ni a cobrar su valor o importe. Las reparaciones locativas serán de cargo exclusivo de EL ARRENDATARIO. Es entendido que EL ARRENDATARIO no podrá en ningún momento, exigir a EL ARRENDADOR reembolso por concepto de mejoras y/o reparaciones efectuadas en el inmueble, sino cuando expresamente hubieren sido autorizadas por éste con la obligación de cubrir su importe. Salvo este último caso, cuando conste por escrito, no podrá EL ARRENDATARIO alegar en contra de EL ARRENDADOR o del dueño del inmueble el derecho de retención que en algunos casos establecen las leyes en su favor, derecho al cual renuncia expresamente.

PARAGRAFO: EL ARRENDADOR autoriza a EL ARRENDATARIO para realizar las adecuaciones que requieran en el inmueble consistente en instalación de mobiliario y reparaciones menores para la ocupación del mismo según su destinación, pero para toda reparación o mejora estructural o de fachada deberá EL ARRENDATARIO solicitar a EL ARRENDADOR la respectiva autorización por escrito.

DÉCIMA TERCERA: ENAJENACION DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: Convienen las partes contratantes que en caso de enajenación del establecimiento de comercio, no se entenderá que en dicha negociación está incluido el contrato de arrendamiento. En caso de enajenación del establecimiento de comercio que funciona en dicho inmueble, el(los) adquirente(s) deberá(n) manifestar a EL ARRENDADOR por escrito su intención de continuar en el inmueble y quedará a criterio de este la aceptación o no de los nuevos arrendatarios. En este caso podrán las partes convenir libremente las nuevas condiciones del contrato.

DÉCIMA CUARTA: SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. EL ARRENDATARIO se obliga a cancelar en forma cabal y oportuna las cuentas de servicios públicos facturadas por la entidad prestadora desde la entrega material del inmueble y hasta el día de la restitución del mismo a EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO se obliga al pago oportuno de dichas cuentas, a conservar las instalaciones respectivas y a someterse a los reglamentos de la empresa prestadora. Si por culpa de EL ARRENDATARIO son suspendidos alguno o todos los servicios públicos, se obliga a pagar a EL ARRENDADOR como indemnización una suma igual a la cláusula penal pactada en el contrato, además de la obligación de cancelar las cuentas en mora y los gastos que demande la reinstalación y/o reconexión de los servicios; sin perjuicio de que dicha conducta incumplida sea considerada como justa causal para la terminación del contrato por parte de EL ARRENDADOR.

DÉCIMA QUINTA: INTERESES MORATORIOS. EL ARRENDATARIO se obliga a reconocer a EL ARRENDADOR intereses sobre cualquier suma de dinero que quede a deber durante la ejecución del contrato o al momento de su terminación por cualquier causa, a una tasa igual a una y media (1.5) veces el interés corriente bancario vigente,

000676



según certificación expedida por la Superintendencia Financiera y de conformidad con lo previsto en el Artículo 884 del Código de Comercio. Estos intereses moratorios se causarán desde el día en que las sumas sean exigibles y hasta la fecha del pago efectivo. Además, en caso de mora en el pago de las obligaciones adquiridas en el presente contrato, EL ARRENDATARIO autoriza a EL ARRENDADOR para que dicha información sea suministrada a terceros.

DÉCIMA SEXTA: CLAUSULA PENAL. Cualquier incumplimiento o violación de EL ARRENDATARIO de una o varias de las obligaciones consignadas en este contrato, lo constituirá en deudor de EL ARRENDADOR, por el valor de tres (3) cánones de arrendamiento vigentes a la fecha del respectivo incumplimiento, a título de cláusula penal o pena por incumplimiento, la cual podrá ser exigida simultáneamente con el derecho de exigir indemnización de perjuicios, cobro de los arrendamientos pendientes, costas judiciales, si fuere el caso, así como el cumplimiento de las demás obligaciones de cargo de EL ARRENDATARIO. Esta sanción será exigible ejecutivamente, sin necesidad de requerimiento alguno para la constitución en mora, con la sola afirmación de EL ARRENDADOR, sobre la violación o incumplimiento de la respectiva obligación contractual.

DECIMA SÉPTIMA: CESIÓN DEL CONTRATO. EL ARRENDATARIO acepta desde ahora, cualquier traspaso o cesión que EL ARRENDADOR haga del presente contrato, o de las sumas u obligaciones constituidas a su favor y a cargo de EL ARRENDATARIO, con ocasión de este contrato.

DECIMA OCTAVA: CESIÓN DE LOS DERECHOS: Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquiriente sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que el arrendatario se obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia. Para los efectos legales, esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral 3 del artículo 528 del Código de Comercio, de tal suerte que la responsabilidad del arrendatario no cesará con la enajenación del establecimiento, ni con el aviso de la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el Registro Mercantil.

DECIMA NOVENA: AUTORIZACIÓN ESPECIAL. EL ARRENDATARIO autoriza expresamente a EL ARRENDADOR para que éste agregue al presente documento unilateralmente y con plena validez para todos los efectos legales, los cambios de nomenclatura que se puedan presentar en relación con el inmueble y los linderos del mismo.

VIGESIMA: ASPECTO TRIBUTARIO. Las partes contratantes dejan expresa constancia de que el beneficiario directo de los pagos por concepto de los cánones de arrendamiento, es el propietario del inmueble arrendado y en consecuencia la retención en la fuente será practicada al mismo.

VIGESIMA PRIMERA: SERVICIO TELEFONICO. El inmueble arrendado No incluye líneas telefónicas, las cuales deberán ser gestionadas por LOS ARRENDATARIOS ante la empresa prestadora del servicio de telefonía.

VIGESIMA SEGUNDA: REQUERIMIENTOS: EL ARRENDATARIO que suscriben este contrato renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 del C.C. y 424 del C. de P.C., y en general a los que consagre cualquier norma sustancial o procesal para efectos de la constitución en mora.



VIGESIMA TERCERA: AUTORIZACIÓN: EL ARRENDATARIO autoriza expresamente al arrendador y a su eventual cesionario o subrogatario para incorporar, reportar, procesar y consultar en Bancos de Datos, la información que se relacione con este contrato o que de él se derive.

VIGESIMA QUINTA: IMPUESTOS. Cualquier impuesto que se cause con ocasión de la celebración o prórroga de este contrato, incluyendo el impuesto de timbre, estará a cargo de ambos contratantes por iguales partes, salvo el IVA, que será pagado íntegramente por el arrendatario.

VIGÉSIMA SEXTA: PAGO DE DERECHOS DE PUBLICACIÓN: EL ARRENDADOR cancelará el valor de los derechos de publicación del presente Contrato, en el Diario Único de Contratación Pública, por la suma de NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$955.800), dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del mismo, conforme a lo previsto en el artículo 1° del Decreto 327 de 2002, requisito que se entiende cumplido con la presentación del recibo a POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A."

VIGÉSIMA SÉPTIMA: SUJECCIÓN A LAS APROPIACIONES PRESUPUESTALES E IMPUTACION PRESUPUESTAL. Que para amparar el presente contrato de arrendamiento se cuenta con el certificado de disponibilidad presupuestal Nos 2011000565 expedido el 16 de agosto de 2011, por el área de presupuesto de **POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A.**, por la suma de **\$15.904.350.00** para la vigencia 2011, para la vigencia 2012 el certificado de disponibilidad presupuestal No 2012000035 expedido el 22 de agosto de 2011, por el área de presupuesto de **POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A.**, por la suma de **\$43.365.861.00**, para la vigencia 2013 el certificado de disponibilidad presupuestal No 2013000008 expedido el 22 de agosto de 2011, por el área de presupuesto de **POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A.**, por la suma de **\$45.967.813.00** y para la vigencia 2014 el certificado de disponibilidad presupuestal No 2014000002 expedido el 22 de agosto de 2011, por el área de presupuesto de **POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A.**, por la suma de **\$29.783.546.00**

VIGÉSIMA OCTAVA: SUJECCIÓN A LAS APROPIACIONES PRESUPUESTALES PARA PAGO DE ADMINISTRACION. Que para amparar el pago de las cuotas de administración de los inmuebles del presente contrato de arrendamiento se cuenta con el certificado de disponibilidad presupuestal Nos 2011000580 expedido el 23 de agosto de 2011, por el área de presupuesto de **POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A.**, por la suma de **\$8.451.779.00** para la vigencia 2011, para la vigencia 2012 el certificado de disponibilidad presupuestal No 2012000052 expedido el 25 de agosto de 2011, por el área de presupuesto de **POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A.**, por la suma de **\$23.045.183.00**, para la vigencia 2013 el certificado de disponibilidad presupuestal No 2013000011 expedido el 25 de agosto de 2011, por el área de presupuesto de **POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A.**, por la suma de **\$24.427.894.00** y para la vigencia 2014 el certificado de disponibilidad presupuestal No 2014000005 expedido el 25 de agosto de 2011, por el área de presupuesto de **POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A.**, por la suma de **\$15.827.364.00**

VIGESIMA NOVENA- SUPERVISIÓN: La supervisión del presente contrato de arrendamiento estará a cargo del Gerente Regional Occidente de POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A., o quien haga sus veces.

TRIGÉSIMA. ENTREGA DE FACTURAS: EL ARRENDADOR, deberá entregar las facturas y/o cuentas de cobro en la Sede Principal de la Regional Sur Occidente de POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A. ubicada en la ciudad de Medellín.

000676



7

Para constancia se firma en dos ejemplares del mismo tenor y valor en la ciudad de Medellín, el primer (1) día del mes de Octubre del año dos mil once (2011).

EL ARRENDADOR

**"ARRENDAMIENTOS
LONDOÑO GÓMEZ S.A."**

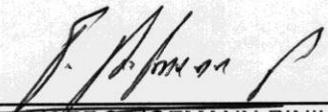
NIT 900.191.090-6

JULIANA GÓMEZ GIRALDO
C.C. No. 43'588.133 de Medellín
Gerente

EL ARRENDATARIO

**"POSITIVA COMPAÑÍA DE
SEGUROS S.A."**

NIT 860.011.153-6



EDUARDO HOFMANN PINILLA
6'760.792 de Tunja (Boyaca)
Representante Legal

19 SEP 2011

6,