



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No **5 - - 6 9 1** DE 2019 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y FAMOC DE PANEL S.A.

Entre los suscritos a saber: **OLGA REGINA SANABRIA AMIN**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 33.198.824 expedida en Magangué (Bolívar), quien en calidad de **VICEPRESIDENTA FINANCIERA Y ADMINISTRATIVA**, nombrada mediante Resolución No. 1100 del 11 de junio de 2013, posesionada mediante acta No. 147 del 12 de junio de 2013, debidamente autorizada mediante resolución de delegación No. 2166 del 09 de septiembre de 2015, obrando en nombre y representación de **POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.**, con NIT No 860.011.153-6, atendiendo a su naturaleza de Sociedad Anónima con régimen de Empresa Industrial y Comercial del Estado con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, quien en adelante se denominará el **ARRENDADOR** y por la otra parte, **JAVIER ARMANDO RAMIREZ CACERES**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.252.110 de Bogotá D.C., domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., actuando en calidad de Representante Legal de **FAMOC DE PANEL S.A.**, identificada con NIT No. 860.033.419-4, sociedad legalmente constituida mediante la escritura pública No. 1173 del 27 de abril de 1972 de la Notaria 14 de Bogotá D.C., debidamente registrada en la Cámara de Comercio de Facatativá, bajo la matrícula mercantil No. 11137 del 25 de agosto de 1995, quien en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**, hemos acordado celebrar el presente contrato de arrendamiento de bien inmueble previas las siguientes consideraciones:

- a) Que revisado el Boletín de Responsables Fiscales expedido por la Contraloría General de la República, se verificó que **EL ARRENDATARIO** no figura en el citado boletín. Certificación que se anexa d) Que **EL ARRENDATARIO** declara bajo la gravedad del juramento que no se encuentra incurso en las causales de inhabilidad e incompatibilidad previstas en el Estatuto Contractual y demás normas constitucionales y legales vigentes. Que, con fundamento en las anteriores consideraciones, LAS PARTES convienen celebrar el presente contrato de arrendamiento de acuerdo con las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por el ordenamiento jurídico en materia de contratos de esta naturaleza, civil y comercial.

CLAUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO: mediante el presente CONTRATO el ARRENDADOR concede al ARRENDATARIO el uso y goce del inmueble correspondiente a la Oficina 701 del piso 7 del edificio Tequendama, con un área de 466.97 M2 ubicado en la Carrera 7 N 26-20 y los parqueaderos 76, 77 y 78 de la ciudad de Bogotá e identificada con folio de matrícula inmobiliaria 50C-177310.



POSITIVA
COMPANIA DE SEGUROS



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. - - 6 9 1 DE 2019 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A. Y FAMOCDEPANEL S.A.

PARÁGRAFO PRIMERO: LINDEROS, GENERALES, DEPENDENCIAS Y DEMAS ESPECIFICACIONES: se encuentran consignados en la Escritura Pública No. 4811 del 30 de diciembre del 1999 de la Notaria 19 de Bogotá, junto con, la propuesta presentada por EL ARRENDADOR, quedando entendido, que la tenencia del inmueble, que se entrega en arrendamiento en virtud del presente, se hace como cuerpo cierto, y en el estado físico en que se encuentra, el que fue previamente conocido por EL ARRENDATARIO.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las Oficinas objeto del presente contrato se destinarán conforme a su naturaleza única y exclusivamente para los servicios de Oficina de EL ARRENDATARIO o de **FONTUR COLOMBIA**, conforme a la autorización de subarriendo que por medio de este Contrato EL ARRENDADOR concede a EL ARRENDATARIO. En todo caso, las Partes acuerdan que el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el Contrato a cargo de EL ARRENDATARIO no dependerá del cumplimiento del contrato de subarriendo que éste celebre con la citada entidad; por lo que, el permiso concedido por medio de este documento, no se puede entender como una autorización tacita o expresa de la integración o coligación de este Contrato con el contrato de subarriendo.

PARÁGRAFO TERCERO: ADECUACIONES: EL ARRENDADOR autoriza al ARRENDATARIO a realizar las obras y/o adecuaciones de interiorismo que éste considere necesarias para poder usar las Oficinas conforme a su naturaleza, siempre que, las mismas no impliquen un cambio, modificación o alteración de la estructura del inmueble o de los bienes comunes de que se sirve éste. El valor de las obras o adecuaciones correrán por cuenta de EL ARRENDATARIO, de igual manera, en caso de que con ocasión a la ejecución de las obras o adecuaciones se llegare a presentar algún daño al inmueble o a la Copropiedad las reparaciones o indemnizaciones serán asumidas por EL ARRENDATARIO.

Las Partes acuerdan, que EL ARRENDADOR no reconocerá ni pagará por mejoras hechas al inmueble, incluyendo dentro del concepto de mejoras las obras o adecuaciones que EL ARRENDATARIO adelante en Las Oficinas.

PARÁGRAFO CUARTO: El arrendamiento de La Oficina, comprende no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal a que está sometido, sino junto con el derecho de copropiedad que se indica en la escritura pública 5326 del 6 de octubre del 1971 otorgada en la Notaria 4 Bogotá D.C., junto con sus reformas, las cuales contienen el Régimen de Propiedad Horizontal del EDIFICIO TEQUENDAMA, las cuales se encuentran debidamente registradas en el folio de matrícula inmobiliaria ya anotado.

Handwritten signature



POSITIVA
COMPAÑIA DE SEGUROS



FAMOC DE PANEL

Through Ideas

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 6 - - 6 9 1 DE 2019 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y FAMOC DE PANEL S.A.

PARÁGRAFO QUINTO: El ARRENDATARIO se obliga a partir de la fecha de suscripción del presente contrato a cumplir con las disposiciones de organización, convivencia, administración, salubridad, prohibiciones, horarios, derechos contenidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Tequendama, el cual se encuentra a su disposición en la oficina de la administración de la copropiedad.

PARÁGRAFO SEXTO. ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE: Teniendo en cuenta que se realizarán obras de adecuación, y estas durarán su acometida por cuarenta y cinco días, se oficializará la entrega material del inmueble con la firma del "Acta de entrega del inmueble", firmada por las dos partes. A partir de esta fecha, iniciará vigencia el contrato, para los efectos de pago del canon Acordado.

SEGUNDA. DESTINACIÓN. El ARRENDATARIO se compromete a continuar destinando Los Inmuebles única y exclusivamente para uso de oficinas donde funcionará FONTUR COLOMBIA. En todo caso, el uso de Las Oficinas materia del presente contrato no podrá ser distinto al señalado en el Reglamento de Horizontal del Edificio Tequendama.

En el evento que el ARRENDATARIO necesite modificar el uso de Las Oficinas entregadas en arrendamiento, deberá solicitar y obtener aprobación de tal modificación por parte del ARRENDADOR.

TERCERA. CANON DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO: El valor del canon mensual de arrendamiento, es la suma de **DIECISIETE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$17.000.000)** más el IVA aplicable vigente que corresponda, más la cuota mensual de administración ordinaria y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. PERIODO DE GRACIA: Durante los primeros cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de suscripción del acta de entrega no habrá lugar al cobro de canon.

Sin perjuicio de lo anterior, durante el periodo de gracia el arrendatario estará obligado a pagar el valor total de los servicios públicos y cuotas de administración respecto del inmueble desde la fecha de entrega del inmueble y durante toda la duración del contrato.

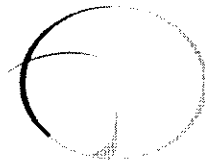
PARÁGRAFO SEGUNDO. CANON A PARTIR DE LA FINALIZACIÓN DEL PERIODO DE GRACIA: a partir de la fecha de finalización del periodo de gracia, el arrendatario estará obligado a pagar el valor total del canon a favor del arrendador dentro del mes facturado, el

al

X
Handwritten signature



POSITIVA
COMPAÑIA DE SEGUROS



FAMOC DE PANEL
Through Ideas

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 691 DE 2019 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y FAMOC DE PANEL S.A.

canon será de Diecisiete Millones De Pesos Moneda Legal Corriente (\$17.000.000 'M/cte) más el IVA vigente aplicable que corresponda, y la cuota ordinaria de administración.

PARÁGRAFO TERCERO: REAJUSTE AL CANON DE ARRENDAMIENTO. Cada doce meses de ejecutado el contrato de arrendamiento, el canon de arrendamiento deberá ser reajustado por EL ARRENDATARIO de manera automática y sin necesidad de requerimiento por parte del ARRENDADOR, en un porcentaje equivalente al índice de precios al consumidor (IPC) del año anterior a la renovación del contrato, certificado por el DANE o la entidad que haga sus veces más un punto porcentual, es decir, IPC+1, y así sucesivamente cada doce meses, para dar aplicación a la presente cláusula se tendrá como fecha de inicio del arrendamiento el día siguiente calendario de terminado el periodo de gracia otorgado a los arrendatarios de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.

Duración: 5 años /		IPC	3% (valor estimado)		
Negociación:		IPC + 1			
Mes	Año 2020	Año 2021	Año 2022	Año 2023	Año 2024
ENERO	20.230.000	21.039.200	21.880.768	22.755.999	23.666.239
FEB.	20.230.000	21.039.200	21.880.768	22.755.999	23.666.239
MARZO	20.230.000	21.039.200	21.880.768	22.755.999	23.666.239
ABRIL	20.230.000	21.039.200	21.880.768	22.755.999	23.666.239
MAYO	20.230.000	21.039.200	21.880.768	22.755.999	23.666.239
JUNIO	20.230.000	21.039.200	21.880.768	22.755.999	23.666.239
JULIO	20.230.000	21.039.200	21.880.768	22.755.999	23.666.239
AGOSTO	20.230.000	21.039.200	21.880.768	22.755.999	23.666.239
SEPT.	20.230.000	21.039.200	21.880.768	22.755.999	23.666.239
OCT.	20.230.000	21.039.200	21.880.768	22.755.999	23.666.239
NOV.	20.230.000	21.039.200	21.880.768	22.755.999	23.666.239
DIC.	20.230.000	21.039.200	21.880.768	22.755.999	23.666.239
TOTAL (VALORES ESTIMADOS)	242.760.000	252.470.400	262.569.216	273.071.985	283.994.864

TOTAL

(VALORES ESTIMADOS,
1.314.866.465



POSITIVA
COMPANIA DE SEGUROS



FAMOC DE PANEL

Through Ideas

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No **691** DE 2019 SUSCRITO ENTRE
POSITIVA COMPANIA DE SEGUROS S.A. Y FAMOC DE PANEL S.A.

Estos valores anteriormente señalados para el incremento del canon de arrendamiento, solamente se toman como referencia, dado que se encuentran sujetos al IPC que oficialice el DANE o quien haga sus veces para dicho momento.

PARÁGRAFO CUARTO: FORMA DEL PAGO DEL CANON: El canon mensual de arrendamiento se pagará mes anticipado dentro de los diez (10) días hábiles de cada mes, en la cuenta:

Entidad Bancaria: BANCOLOMBIA
Titular de la cuenta: POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.
Nit Titular de la cuenta: 860.011.153
Número de la cuenta: 30471004550
Tipo de cuenta: AHORROS

El pago se efectuará dentro de los diez (10) días hábiles

Una vez se realice la transferencia se debe enviar un correo electrónico pedro.velandia@positiva.gov.co informando todos los datos de la operación de pago del canon de arriendo mensual.

PARÁGRAFO QUINTO. EFECTOS DE LA MORA EN EL PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. En caso de mora en el pago del canon mensual de arrendamiento y de las cuotas de administración en la forma y tiempo consagrados en esta cláusula, EL ARRENDATARIO reconocerá y pagará intereses moratorios vencidos por el término de la mora, a la tasa máxima legal comercial de mora establecida en el artículo 884 del Código de Comercio, reformado por el artículo 111 de la ley 590 de 1999. Lo anterior, sin perjuicio de las acciones legales que le puedan asistir al ARRENDADOR de conformidad con lo pactado en el contrato y lo establecido en la ley. Si la mora excede de noventa (90) días calendario se dará por incumplido el Contrato.

PARÁGRAFO SEXTO: Las partes acuerdan que por ningún motivo EL ARRENDADOR reconocerá suma de dinero alguna a EL ARRENDATARIO por concepto de primas comerciales, posicionamiento o por conceptos análogos en el momento de vencerse el contrato y/o producirse la entrega o restitución de los bienes objeto de este contrato.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Una vez restituidos los bienes por EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR, por cualquiera de las razones previstas en el presente contrato, EL ARRENDADOR podrá libremente disponer de estos, transferir su propiedad a cualquier título, arrendarlo nuevamente o entregar su tenencia a cualquier título, para desarrollar actividades iguales o similares que realiza EL ARRENDATARIO, quienes expresamente



POSITIVA
COMPAÑIA DE SEGUROS



FAMOC DE PANEL

Through Ideas

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. - - 691 DE 2019 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y FAMOC DE PANEL S.A.

aceptan esta estipulación y, a su vez, renuncian a exigir cualquier suma de dinero o compensación por concepto de primas comerciales, good will, etc.

CUARTA. PAGO CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN: EL ARRENDATARIO pagará al administrador de la copropiedad un valor mensual de **Tres Millones Ochocientos Cincuenta Y Dos Mil Quinientos Tres Pesos Moneda Legal Corriente (\$3.852.503 M/cte)** a título de cuota de administración ordinaria, suma que podrá variar anualmente conforme a las disposiciones de la Asamblea General de Copropietarios del Tequendama.

En todo caso, las cuotas de administración de carácter extraordinario serán pagadas por parte del propietario del inmueble.

En el evento que EL ARRENDATARIO llegare a ser sancionado por la copropiedad con sanciones pecuniarias, estas deberán ser canceladas por esté junto con la respectiva cuota de administración del mes en que fue impuesta la multa o a más tardar en el mes siguiente.

EL ARRENDATARIO se obliga a remitir por correo electrónico, dentro de los cinco (5) días siguientes al pago de la administración, copia del recibo de pago correspondiente.

QUINTA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES: Son obligaciones de **EL ARRENDADOR:** Entregar los inmuebles en buen estado, 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 del contrato para la destinación que **EL ARRENDATARIO** les asignará. **B.** Permitir el uso pacífico del inmueble objeto del contrato y librar a **EL ARRENDATARIO** de toda perturbación en el uso de los mismos. **C.** Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble. **D.** Permitir a **EL ARRENDATARIO** adecuar el inmueble, respetando los derechos de los demás y preservando los acabados de las zonas comunes, muros estructurales, vigas, columnas y fachada. Igualmente, **EL ARRENDATARIO** deberá respetar estrictamente las normas sobre horarios, evacuación de escombros. **E.** Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día. **F.** Otorgarle al arrendamiento un plazo de 15 días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato. Efectuar el pago de impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble. Permitir a **EL ARRENDATARIO** subarrendar el INMUEBLE objeto del presente contrato, de conformidad con la autorización otorgada en la cláusula primera del Contrato



POSITIVA
COMPAÑIA DE SEGUROS



FAMOC DE PANEL
Through Ideas

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 691 DE 2019 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y FAMOC DE PANEL S.A.

Son obligaciones del **ARRENDATARIO**: **A.** cancelar en forma oportuna el valor mensual del arrendamiento **B.** emplear los medios necesarios para el cuidado del inmueble. **C.** Destinar los inmuebles únicamente para el fin previsto en este Contrato y por lo tanto abstenerse de realizar dentro de estos una actividad comercial diferente a la propia de su objeto, salvo que pacte en contrario por escrito con **EL ARRENDADOR** **D.** Pagar de forma oportuna los servicios públicos 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** **E.** Realizar en los locales actos de conservación y las reparaciones locativas a su cargo conforme a lo dispuesto en la Ley.

SEXTA. DESTINACIÓN: **EL ARRENDATARIO**, durante la vigencia del Contrato, destinará el Inmueble única y exclusivamente para el desarrollo de su negocio, actividad comercial u objeto social y el desarrollo de todas aquellas actividades que por ley sean permitidas a este tipo de sociedades.

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 el **ARRENDATARIO** se obliga a No destinar 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. Además de lo anterior, a no usar, el Inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. El **ARRENDATARIO** faculta al **ARRENDADOR** para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del **ARRENDATARIO**.

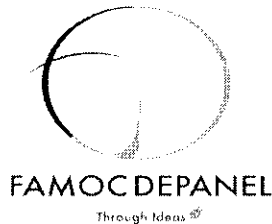
PARÁGRAFO SEGUNDO: AUTORIZACIÓN DE SUBARRIENDO **EL ARRENDADOR** autoriza a **EL ARRENDATARIO** a subarrendar el inmueble en su totalidad a un tercero que será FONTUR COLOMBIA o quien haga sus veces.

EL ARRENDATARIO no podrá subarrendar a otro tercero, sin la autorización previa y escrita emitida por parte del **ARRENDADOR**.

En todo caso **EL ARRENDATARIO** será el único responsable ante el **ARRENDADOR** del pago del canon de arrendamiento, así como de los pagos de administración ordinaria y del pago de los servicios públicos sin que pueda considerarse una limitación o impedimento para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales cualquier retardo o mora que pueda presentarse en el pago del arrendamiento por parte del subarrendatario.



POSITIVA
COMPANIA DE SEGUROS



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 000691 DE 2019 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPANIA DE SEGUROS S.A. Y FAMOCDEPANEL S.A.

SEPTIMA. VIGENCIA DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS. - El presente contrato tendrá una vigencia de cinco (5) años que iniciará con la firma del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: PRORROGAS y/o RENOVACIONES: Vencido el termino principal, el presente contrato se podrá prorrogar o renovar de común acuerdo, pero en caso tal que 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, para EL ARRENDATARIO, y TRES (3) MESES de antelación para EL ARRENDADOR, sin perjuicio de lo consagrado en el artículo 518 y subsiguientes del Código de Comercio, se entenderá renovado por periodos de un (1) año y así sucesivamente.

OCTAVA. SERVICIOS PÚBLICOS: Por virtud del presente contrato, el ARRENDATARIO queda obligado a cancelar las sumas correspondientes al pago de los siguientes servicios públicos: Energía eléctrica, Acueducto y Alcantarillado, recolección de basuras, teléfonos, a partir del día en que se oficialice la entrega material del inmueble.

El presente documento junto con los recibos cancelados por el ARRENDADOR constituye título ejecutivo para exigir judicialmente al 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 de los inmuebles objeto de este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. En caso de que **EL ARRENDATARIO** decida contratar la instalación del servicio de teléfono e Internet en los inmuebles objeto del presente contrato, será su obligación y responsabilidad, cancelar y retirar dichos servicios simultáneamente en la fecha de restitución de los locales 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.

NOVENA. CLÁUSULA PENAL: En caso de incumplimiento por alguna de LAS PARTES de cualquiera de las obligaciones que les imponen la Ley y el presente Contrato, 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. Este Contrato 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

cal



POSITIVA
COMPAÑIA DE SEGUROS



FAMOC DE PANEL

Through Ideas

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 000691 DE 2019 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y FAMOC DE PANEL S.A.

constituya en mora respecto del pago de esta o de cualquier obligación derivada del Contrato, 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 el presente contrato y/o en la Ley, este contrato prestará mérito ejecutivo.

DECIMA. PREAVISO PARA LA RESTITUCIÓN: El preaviso para la restitución del inmueble objeto del presente contrato, será de tres (3) meses de anticipación a la finalización del plazo original, para **EL ARRENDATARIO** y de tres (3) meses para **EL ARRENDADOR**, como antes se indicó. Durante ese periodo el **ARRENDATARIO** permitirá las visitas enfocadas a la promoción y arrendamiento posterior.

El preaviso de que trata esta cláusula deberá darse por escrito a través de correo certificado enviado a las direcciones que se establecen en la Cláusula relativa a "Notificaciones" prevista en este contrato

DECIMA PRIMERA. CAUSALES DE TERMINACIÓN: Además del vencimiento del término del contrato, **EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado el presente contrato, cuando **LA ARRENDATARIA** incurra en cualquiera de las siguientes conductas:

- a) El cambio de la destinación de los inmuebles 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
- b) Por mora en el pago del canon de arrendamiento, dentro del término previsto en este contrato.
- c) Por mora en el pago de los servicios públicos y cuotas de administración a cargo de **EL ARRENDATARIO**.
- d) Por incumplimiento de las obligaciones surgidas del Contrato de Arrendamiento.
- e) 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.
- f) Las demás previstas en la Ley.

POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. podrá dar por terminado el presente Contrato antes de su finalización, o no prorrogarlo, por las siguientes causas:

oel



POSITIVA
COMPANIA DE SEGUROS



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 000-691 DE 2019 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPANIA DE SEGUROS S.A. Y FAMOC DE PANEL S.A.

- a) Si se presenta un cambio de normatividad que afecte de cualquier manera el desarrollo del objeto del presente Contrato;
- b) Si **EL ARRENDATARIO** incumple alguna o algunas de las obligaciones emanadas de este Contrato o las que de él se deriven;
- c) La inclusión de **EL ARRENDATARIO**, sus socios o accionistas, subcontratistas, subarrendatario, empleados, administradores y/o representantes legales, revisores fiscales y/o contadores en la lista OFAC (Office of Foreign Assets Control), lista ONU, o en cualquier lista de igual o similar naturaleza, de carácter nacional o internacional será considerada como una causal de terminación anticipada del Contrato que no dará lugar a indemnización alguna a favor de **EL ARRENDATARIO**.
- d) De igual forma, se considerará como una causal de terminación anticipada del Contrato que no dará lugar a indemnización alguna a favor de **EL ARRENDATARIO**, el inicio de investigaciones y/o la emisión de sentencias judiciales relativas Tráfico de migrantes; Trata de personas; Extorsión; Enriquecimiento ilícito; Financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con actividades terroristas; Tráfico de drogas tóxicas, estupefacientes o sustancias psicotrópicas; Delitos contra el sistema financiero; Secuestro extorsivo; Rebelión; Tráfico de armas; Tráfico de menores de edad; Delitos contra la administración pública; y Actividades vinculadas con el producto de delitos ejecutados bajo concierto para delinquir .
- f) Por mutuo acuerdo entre las partes firmantes.

DÉCIMA SEGUNDA. CESIÓN DE DERECHOS: **EL ARRENDADOR** podrá ceder total o parcialmente los derechos que emanan del presente Contrato; 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 del Contrato de Arrendamiento debe hacerse constar la obligación del cesionario de respetar los términos y condiciones de este Contrato. **EL ARRENDATARIO** no podrá ceder el presente Contrato de Arrendamiento sin la aprobación previa por escrito de **EL ARRENDADOR**.

DÉCIMA TERCERA. RECIBO Y ESTADO: Las Partes han acordado que el **ARRENDADOR** entregará materialmente el Inmueble al **ARRENDATARIO** el día hábil siguiente a que el **ARRENDATARIO** notifique al **ARRENDADOR** sobre la celebración de los Contratos de Subarriendo o en el Día Hábil siguiente si para la fecha antedicha se presenta una calamidad o hecho de orden público que imposibilite el acceso al Inmueble. En consecuencia, el **ARRENDATARIO** estará obligado a presentarse en el Inmueble en la misma fecha para recibirlo. **EL ARRENDATARIO** y el **ARRENDADOR** o a través de su delegado suscribirán un acta de recibo e inventario donde declara que ha recibido los inmuebles objeto de este CONTRATO en buen estado, conforme al inventario que se firma por separado y que hace



POSITIVA
COMPANIA DE SEGUROS



FAMOC DE PANEL

Through Ideas

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No **691** DE 2019 SUSCRITO ENTRE
POSITIVA COMPANIA DE SEGUROS S.A. Y FAMOC DE PANEL S.A.

parte del mismo en donde se determinan los servicios, goces y usos conexos, como el estado del mismo.

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

DÉCIMA CUARTA. MODIFICACIÓN, ADECUACIONES Y REPARACIONES.

Corresponderá al ARRENDATARIO efectuar la adecuación del inmueble arrendado a sus propias necesidades y por su cuenta y riesgo, realizando para tal efecto todas las instalaciones eléctricas, sanitarias, telefónicas, de mampostería, acabados y demás. Tales labores tendrán que cumplirse en forma técnica y segura, sin afectar la fachada, las instalaciones de los ductos y los servicios de uso común del inmueble, ni su estructura y deberán realizarse con sujeción a las reglas que establezca el ARRENDADOR en cuanto a horarios, transporte de materiales, control de personal, equipos, etc.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL ARRENDATARIO será plenamente responsable ante **EL ARRENDADOR** y otros ocupantes de los inmuebles, por los daños y perjuicios que la realización de modificaciones, adecuaciones y reparaciones, puedan causar a los inmuebles, a las personas, a los bienes y servicios ubicados en el edificio que puedan resultar afectados.

DÉCIMA QUINTA. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: Dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores a la terminación del contrato de arrendamiento el inmueble deberá ser restituido por **EL ARRENDATARIO** conforme a las reglas de los contratos reales, en buen estado y con forme al desgaste natural de su uso.

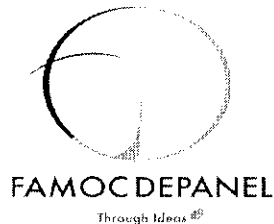
DÉCIMA SEXTA. ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribir este contrato **EL ARRENDATARIO** faculta expresamente a **EL ARRENDADOR** para penetrar en los inmuebles y recuperar su tenencia, con el sólo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de los inmuebles, siempre que por cualquier circunstancia los mismos permanezcan abandonados o deshabitados por el término de un (1) mes, y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física de los bienes o la seguridad del vecindario.

DECIMA 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 de los mismos.

del



POSITIVA
COMPAÑIA DE SEGUROS



FAMOC DE PANEL
Through Ideas #2

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 691 DE 2019 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y FAMOC DE PANEL S.A.

DECIMA OCTAVA. IMPUESTOS: Todos los impuestos, tasas, contribuciones, derechos y demás gravámenes que se causen por razón o con ocasión de la suscripción, ejecución del presente Contrato, son de cargo y responsabilidad exclusiva de **EL ARRENDADOR.**

DECIMA NOVENA. NOTIFICACIONES: Para todos los efectos relacionados con la celebración, ejecución, terminación del presente Contrato, las comunicaciones, notificaciones y, en general, toda correspondencia que se crucen las partes deberá ser remitida por escrito a las siguientes direcciones: POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. en la Autopista Norte No 94-72 Bogotá, Distrito Capital piso 6 Teléfonos: 6 50 22 00. Cualquier modificación en estas direcciones debe ser comunicada por escrito a la otra parte. El correspondiente aviso solamente surtirá efectos transcurridos dos (2) días calendario, contados a partir de su radicación en la Oficina de la otra parte. Hasta dicha fecha, cualquier comunicación enviada a la dirección consignada en este Contrato, se entenderá recibida en la fecha de recepción. **EL ARRENDATARIO**, Autopista Medellín Kilometro 14 El Cerezo en Madrid – Cundinamarca o Calle 94 No 13 – 42 Teléfono: 5310000.

VIGÉSIMA PRIMERA. 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.

VIGÉSIMA PRIMERA. ANEXOS: Forman parte integral de este Contrato los siguientes anexos:

- a) Anexo No. 1 acta de entrega del inmueble.
- b) Anexo No. 2 certificado de existencia y representación legal del Arrendador.
- c) Anexo No. 3 certificado de existencia y representación legal del Arrendatario.

VIGÉSIMA SEGUNDA. 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 del Contrato, 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 empleando el siguiente procedimiento:

(i) Conciliación: Cuando la controversia no pueda arreglarse de manera directa debe someterse a un procedimiento conciliatorio que se surtirá ante centro de conciliación, previa solicitud de conciliación elevada individual o conjuntamente por las Partes. ii) Si en el



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 000-691 DE 2019 SUSCRITO ENTRE POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A. Y FAMOC DE PANEL S.A.

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 a las Partes que haga, las Partes no llegan a un acuerdo para resolver sus diferencias, deben acudir a la jurisdicción.

VIGÉSIMA TERCERA. CLÁUSULA COMPROMISORIA. Toda controversia relativa a este Contrato se resolverá por un tribunal de arbitramento con sujeción a las siguientes reglas:

- a. El trámite arbitral se adelantará ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- b. El tribunal estará integrado por un (1) árbitro designado por las Partes de común acuerdo. En caso de que no fuere posible, el árbitro será designado, por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá de dicha entidad.
- c. El tribunal sesionará en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y estará sujeto a sus reglamentos.
- d. El tribunal decidirá en derecho.
- e. La secretaria del tribunal estará integrada por un miembro de la lista oficial de secretarios del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- f. Los costos relacionados con el trámite arbitral estarán a cargo de la parte vencida.

VIGÉSIMA CUARTA. PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACIÓN. Este Contrato se entenderá perfeccionada en la fecha en que se firme por las partes.

Para constancia el presente Contrato se firma en dos (2) ejemplares del mismo valor, cada uno de ellos con destino a cada una de LAS PARTES en la ciudad Bogotá, a los:

EI ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

10 DIC 2019

Olga R. Sanabria Amin

Javier Armando Ramirez Caceres

OLGA R. SANABRIA AMIN
Vicepresidenta Financiera y Administrativa

JAVIER ARMANDO RAMIREZ CACERES
Representante Legal

Elaboró Lilian Ojalora Acosta
Revisó Jonathan Gonzalez Lewis
Gestionó Luis Javier Castellanos Sandoval

