

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TRES HABITACIONES-ALMACENAR  
HISTORIAS CLINICAS.**

**CONDICIONES PARTICULARES:**

<b>IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES</b>	
<b>1. Arrendador:</b>	FERNANDO CASASBUENAS BOSA.C.C 73.065.121
<b>2. Arrendatario(s):</b>	JUNTA REGIONAL DE CALIFICACION DE INVALIDEZ DE BOLIVAR, CORDOBA Y SUCRE Identificada con Nit. No. 806.008.908
<b>2.1. Representante legal:</b>	Elvira María Ladrón de Guevara Vásquez. Cédula de ciudadanía No. 45.486.624
<b>2.2 Ciudad Domicilio:</b>	Cartagena.
<b>2.3 Dirección / Correo Electrónico:</b>	_____
<b>2.4 Teléfono / Fax - Notificación:</b>	_____
<b>Quienes conjuntamente se denominarán las “Partes” e individualmente cada uno una “Parte” o “Arrendador” o “Arrendataria” según corresponda.</b>	
<b>3. INMUEBLE:</b>	Carrera 29 No 21 A 72, (3) habitaciones, del inmueble, destinadas a únicamente a la guarda de archivo, de historias clínicas.
<b>4. Fecha de Entrega del INMUEBLE</b>	Fecha de entrega: 1 de junio de 2022
<b>5. Destinación de los INMUEBLES</b>	Establecimiento de comercio de LA ARRENDATARIA
<b>6. Canon de arrendamiento</b>	Canon de arrendamiento: \$1.500.000, (un millón quinientos mil de pesos).
<b>7. Plazo del Contrato</b>	Diez (10) meses contados a partir de la fecha de suscripción del presente contrato y entrega del inmueble.
<b>8. Anexos Contrato:</b>	<b>Anexo A:</b> Certificado de Existencia y Representación Legal de LA ARRENDATARIA. <b>Anexo B:</b> Certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con los folios de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena

**I. CONDICIONES GENERALES:**

Las Partes manifiestan que por medio de este documento han celebrado el presente contrato de arrendamiento de tres (3) habitaciones, ubicadas dentro del INMUEBLE, ubicado en la Carrera 21 N° 21 A 72, destinado únicamente a la

guarda de archivos de historias clínicas, en los términos y condiciones antes establecidos que constituyen las Condiciones Particulares, (ii) las cláusulas que a continuación se señalan, que a su vez constituyen las Condiciones Generales, y (iii) los Anexos del Contrato.

#### **A. Condiciones Generales**

##### **CLÁUSULA PRIMERA. PARTES**

- 1.01 EL ARRENDATARIO, declara contar con las debidas facultades y autorizaciones para suscribir el presente Contrato.
- 1.02 EL ARRENDATARIO declara que conoce las tres (3) habitaciones del inmueble objeto del presente contrato, por tanto, acepta y reconoce el estado en que se encuentran las mismas.

##### **CLÁUSULA SEGUNDA. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES**

- 1ª Que el Inmueble, hace parte de una propiedad horizontal que cuenta con un reglamento que EL ARRENDATARIO declara conocer y aceptar en su integridad.
- 2ª Que El Inmueble se encuentra, a la fecha, en las condiciones previamente conocidas por EL ARRENDATARIO, quien las acepta, en su integridad.
- 3ª Que EL ARRENDATARIO declara que conoce el plan de ordenamiento territorial del lugar donde se encuentra ubicado EL INMUEBLE y que luego de realizar la gestión respectiva, la actividad que explotará en el mismo se encuentra permitida por el POT y demás normas urbanísticas;
- 4ª Que ARRENDATARIA y ARRENDADORA en las condiciones atrás indicadas, en forma libre y exentas de hechos y circunstancias que vicien su consentimiento, han acordado celebrar el presente Contrato, que además de las normas legales aplicables, se determina y rige de conformidad con las siguientes cláusulas:

##### **CLÁUSULA TERCERA. OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

3.01.- **Objeto:** EL ARRENDADOR da en arrendamiento a EL ARRENDATARIO y éste recibe de aquel, al mismo título, el uso y goce de (3) habitaciones ubicadas dentro del inmueble, que se describe en el numeral tres (3) de las Condiciones Particulares.

##### **CLÁUSULA CUARTA. DURACIÓN, RENOVACIÓN, PRÓRROGAS Y TERMINACIÓN**

4.01.- **Duración:** El término de duración del Contrato es el establecido en el numeral siete (7) de las Condiciones Particulares, contado a partir de la firma del presente Contrato.

**4.02.- Prórrogas:** Vencido este término inicial o el de la respectiva prórroga, y si con anticipación de tres (03) meses ninguna de las partes ha comunicado a la otra su intención de darlo por terminado, el Contrato se entenderá prorrogado en forma sucesiva y automática por un período igual al inicialmente pactado. Durante las vigencias de las prórrogas subsistirán todas las garantías y estipulaciones acordadas en este Contrato.

**4.03.- Causales de Terminación Unilateral por EL ARRENDADOR:** EL ARRENDADOR podrá dar por terminado en forma unilateral el presente Contrato, durante su vigencia inicial o la de sus prórrogas o renovaciones, solamente en los siguientes eventos: a) El no pago de un (1) canon de arrendamiento dentro del término previsto en este Contrato; b) La destinación de EL INMUEBLE para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres o que representen peligro para los INMUEBLES o la salubridad de sus habitantes; c) La cesión o subarriendo por parte de LA ARRENDATARIA, d) el cambio de destinación de EL INMUEBLE. e) El incumplimiento de las obligaciones a cargo de LA ARRENDATARIA, f) las demás previstas en la ley.

**Parágrafo I:** Es entendido que las terminaciones previstas en este numeral no generan indemnización, penalidad o contraprestación alguna a favor de LA ARRENDATARIA ni a cargo de EL ARRENDADOR.

**4.04.- Causales de Terminación por la Arrendataria:** Durante la vigencia de este Contrato o de cualquiera de sus prórrogas o renovaciones LA ARRENDATARIA podrá dar por terminado en forma unilateral el Contrato, solamente en los siguientes eventos: a) El incumplimiento por parte de EL ARRENDADOR de sus obligaciones provenientes del Contrato y b) La imposibilidad de usar o gozar EL INMUEBLE de manera tranquila y pacífica.

**Parágrafo:** En el evento en que LA ARRENDATARIA decida dar por terminado de forma unilateral el presente contrato antes de su vencimiento y/o el de sus prórrogas deberá pagarle a EL ARRENDADOR los cánones que hicieren falta hasta dicha fecha.

**CLÁUSULA QUINTA. CANON DE ARRENDAMIENTO Y CUOTAS DE ADMINISTRACION:**

**5.01. Valor del canon y forma de pago:** Como única contraprestación por el uso y goce del INMUEBLE objeto del presente Contrato, LA ARRENDATARIA se obliga pagar al ARRENDADOR el valor del canon (mensual) establecido en el numeral sexto (6o) de las Condiciones Particulares.

**Parágrafo I:** El retardo por parte de LA ARRENDATARIA respecto del pago del canon de arrendamiento aquí pactado, facultará a EL ARRENDADOR a liquidar intereses moratorios, a la tasa más alta legalmente permitida hasta que se verifique el pago de la obligación, sin perjuicio de las acciones legales ante el incumplimiento.

**Parágrafo II:** Los pagos realizados por LA ARRENDATARIA, en caso de existir acreencia pendiente de pago se imputará de la siguiente manera: (i) en primera medida se pagarán los intereses moratorios causados, (ii) en el evento de existir excedente alguno, se deducirán de las cuotas de arrendamiento más antiguas hasta que llegar a la más reciente.

**Parágrafo III:** Se entenderá que se encuentra configurada la mora a cargo de LA ARRENDATARIA cuando esta no haya pagado un (1) canon de arrendamiento y/o cuota de administración y/o excedente de cuota de administración.

**5.02.- Del pago del canon de arrendamiento:** El pago del canon de arrendamiento se realizará de la forma señalada en el numeral seis punto dos (6.2) de las Condiciones Particulares.

**5.03.- Reajuste del Canon de Arrendamiento:** El canon se ajustará en los términos indicados en el numeral seis punto uno (6.1) de las Condiciones Particulares.

## **CLÁUSULA SEXTA. REPARACIONES Y MEJORAS SOBRE EL ÁREA ARRENDADA**

**6.01.- Reparaciones:** Las reparaciones locativas que requiera EL INMUEBLE objeto del presente Contrato durante la vigencia del arrendamiento serán de cargo de LA ARRENDATARIA y las reparaciones necesarias corresponderán a EL ARRENDADOR.

Desde ahora se aclara que no será obligación, ni será a cargo de EL ARRENDADOR las reparaciones necesarias que se causen y/o tenga origen y/o relación con intervenciones y/o modificaciones sobre el inmueble realizadas por LA ARRENDATARIA.

**6.02.- Mejoras:** LA ARRENDATARIA podrá introducir libremente mejoras o adecuaciones en los INMUEBLES objeto del Contrato, para su correcta utilización, de acuerdo con las necesidades que se presenten, sin que se requiera previa autorización de EL ARRENDADOR, siempre y cuando no afecte la funcionalidad del bien; no obstante lo anterior, ante esta situación, no se causará obligación de pago y/o reconocimiento alguna a cargo de EL ARRENDADOR a favor de LA ARRENDATARIA por estas adecuaciones. Sin embargo, al momento de finalización del presente contrato EL ARRENDADOR podrá exigirle a LA ARRENDATARIA que retire aquellas mejoras que afecten sustancialmente el inmueble.

## **CLÁUSULA SEPTIMA. CESIÓN:**

**7.01.- Cesión:** LA ARRENDATARIA desde ahora autoriza la cesión de posición contractual que a cualquier título realice EL ARRENDADOR. Por su parte, LA ARRENDATARIA para ceder total o parcialmente su posición contractual deberá

considerarán recibidas en el momento de su despacho; y las que se envíen por correo ordinario o certificado se entenderán recibidas diez (10) días calendario después de haber sido puestas en el correo.

**10.03.- Legislación:** El presente Contrato se rige por la Ley Colombiana y en particular en lo no pactado expresamente en las partes, por las normas del Título I, Libro Tercero del Código de Comercio y del Título XXXVI del Código Civil.

**10.04.- Apertura de establecimiento e inicio del contrato de arrendamiento y obligaciones:** En el evento que LA ARRENDATARIA después de suscrito el presente documento, se rehusase por cualquier causa a recibir materialmente el inmueble, pagará a EL ARRENDADOR como cláusula penal indemnizatoria de perjuicios, una suma equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento, obligación que es clara, expresa y exigible, sin necesidad de requerimiento alguno privado o judicial para constituirlos en mora, a los cuales renuncia expresamente LA ARRENDATARIA.

**10.05.- Cláusula Compromisoria:** Toda diferencia que surja entre ARRENDATARIA y ARRENDADOR en la interpretación del presente documento, su ejecución, su cumplimiento y su terminación, no pudiendo arreglarse amigablemente entre las partes, será sometida a la decisión de un Tribunal de Arbitramento que funcionará en la ciudad de Cartagena, el cual decidirá en derecho, de conformidad con las reglas del Centro de Conciliación y Arbitraje Mercantil de la Cámara de Comercio de Cartagena, y estará integrado por tres (3) abogados titulados que fallarán en derecho, escogidos por el Centro de Conciliación y Arbitraje Mercantil de la Cámara de Comercio de Cartagena, de las listas que al efecto lleve esa entidad.

**Parágrafo I:** Se excluye de la cláusula compromisoria el inicio de los procesos ejecutivos para hacer exigible las obligaciones claras y expresas contenidas en este contrato para cada una de las partes.

**Parágrafo II:** Los gastos y honorarios que se causen con ocasión a la convocatoria del Tribunal de Arbitramento deberán ser asumidos, de manera integral, por parte del contratante vencido, en este evento, el valor que haya pagado la otra parte en la oportunidad procesal respectiva, deberá ser reembolsada dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha en que quede ejecutoriada la decisión arbitral respectiva.

**10.06.- Alcance del Contrato:** El presente Contrato constituye el acuerdo único y total entre las partes en relación con el objeto contratado y prevalece sobre cualquier propuesta verbal o escrita, sobre toda negociación previa y sobre todas las demás comunicaciones entre las partes con respecto al objeto del contrato. Así mismo sustituye y deja sin efectos cualquier otro contrato con el mismo objeto celebrado verbalmente o por escrito entre la ARRENDATARIA y EL ARRENDADOR.

**10.07.- Forma de Computar los Plazos:** Además de lo dispuesto en el artículo 829 del Código de Comercio, los plazos en días, meses o años establecidos en el contrato o en desarrollo de éste, se entienden calendario, a menos que el Contrato disponga de manera expresa otra cosa.

**10.08.- Publicidad:** LA ARRENDATARIA tiene facultad para colocar sin costo alguno en el exterior de los INMUEBLES arrendados avisos alusivos a las actividades comerciales desplegadas en su establecimiento de comercio, siempre que observe las normas legales aplicables.

**10.09.- Modificaciones Escritas:** Cualquier modificación que acuerden las partes deberá hacerse por escrito; sin dicha formalidad se reputará inexistente.

**10.10.- Renuncia a constitución en mora:** LA ARRENDATARIA renuncia expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 del C.C. y las normas pertinentes del Código General del Proceso; y en general a los que consagre cualquier norma sustancial o procesal para efectos de la constitución en mora.

**10.11.- Abandono del inmueble:** Al suscribir este contrato LA ARRENDATARIA faculta expresamente a EL ARRENDADOR para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el Desmantelamiento de tal bien siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes o que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

**Parágrafo:** Si en virtud de una acción judicial para obtener la restitución del inmueble o por la voluntad propia de EL ARRENDATARIO, este desocupare o abandonare el inmueble antes del vencimiento del contrato, su prórroga a sus renovaciones, EL ARRENDATARIO se obliga a indemnizar al arrendador pagando el monto total de los arrendamientos hasta la fecha del vencimiento acordado conforme con el artículo 2013 del Código Civil, igualmente pagará los gastos de celaduría, administración y los servicios públicos que se facturen hasta la fecha del vencimiento del contrato, la prórroga o renovación vigente

**10.12.- Origen de los recursos:** LA ARRENDATARIA de manera voluntaria y dando certeza que todo lo aquí consignado es cierto, por medio del presente contrato declara que los recursos utilizados para el pago de las obligaciones derivadas de este contrato provienen de fuentes lícitas y que por tanto dichos recursos propios no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique, adicione o complemente.

Las Partes, leído el presente documento y comprendido su alcance, asienten expresamente lo estipulado y firman como aparece, el primero (1) de junio del año