

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA FUNCIONAMIENTO DE LA JUNTA REGIONAL DE CALIFICACIÓN DE INVALIDEZ

ARRENDADOR: SERGIO LUIS CONTRERAS CASTILLO	ARRENDATARIO: JUNTA REGIONAL DE CALIFICACIÓN DE INVALIDEZ DE SANTANDER
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: CARRERA 37 # 44 - 74	MUNICIPIO: Bucaramanga - Santander
CANON: \$ 10.350.000	FECHA DE INICIACIÓN: 01 de enero de 2026 FECHA DE TERMINACIÓN: 31 de diciembre de 2026
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: UN (1) AÑO	DESTINACIÓN: JUNTA REGIONAL DE CALIFICACIÓN DE INVALIDEZ DE SANTANDER

Entre los suscritos a saber: **SERGIO LUIS CONTRERAS CASTILLO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número **13.542.429** de Bucaramanga, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte; y por la otra **JUNTA REGIONAL DE CALIFICACIÓN DE INVALIDEZ DE SANTANDER** sociedad identificada con NIT. No. **804.000.705-0**, Representada legalmente por el señor **SERGIE GERARDO ROJAS RAMIREZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número **91.473.924** de **BUCARAMANGA**, quien en el presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**, se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento, el cual se registrará en virtud del principio de libertad negocial o contractual, por las siguientes cláusulas y en lo no estipulado en ellas, por lo previsto en la ley.

PRIMERA - OBJETO. EL ARRENDADOR entrega, a título de arrendamiento, a EL ARRENDATARIO el inmueble ubicado en la Carrera 37 # 44 – 74 Bucaramanga - Santander y cuyos linderos se podrán relacionar en documento separado que hace parte integral de este contrato y, a su turno, EL ARRENDATARIO recibe al mismo título de arrendamiento y por ende se obliga a pagar a EL ARRENDADOR el precio establecido en la cláusula tercera del presente contrato.

SEGUNDA – DESTINACIÓN. EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado exclusivamente para el funcionamiento de la JUNTA REGIONAL DE CALIFICACIÓN DE INVALIDEZ DE SANTANDER, que no podrá ser cambiada por EL ARRENDATARIO. En el evento que esto ocurra, EL ARRENDADOR puede dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado, así como la correspondiente indemnización de perjuicios. **PARÁGRAFO PRIMERO:** EL ARRENDATARIO no destinará el inmueble a fines ilícitos, y en consecuencia se obliga a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando, hurtados o para que en el mismo se elaboren, almacenes o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines EL ARRENDATARIO se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongas en peligro la seguridad del mismo, y en caso que ocurriera dentro del inmueble, cualquiera que fuere su origen, enfermedad infecto-contagiosa, serán de EL ARRENDATARIO los gastos de desinfección que ordene las autoridades sanitarias.

TERCERA – PRECIO. El precio mensual del arrendamiento es de DIEZ MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/cte. (\$ 10.350.000), el cual deberá ser pagado por EL ARRENDATARIO, en forma anticipada, los primeros (05) días de cada mes calendario, contados a partir de la radicación de la factura, cualquiera que sea la fecha de



inicio de la vigencia del presente contrato, en la cuenta de ahorro # **20215755499** del Banco Bancolombia.

PARÁGRAFO: se conviene que los períodos no serán divisibles, salvo el primero, si la fecha de iniciación del contrato no coincide con la fecha en la que principia el mes calendario. En tal caso, EL ARRENDATARIO deberá pagar la suma que, en proporción, corresponda a la fracción del mes, luego de lo cual los períodos no podrán fraccionarse. Este pago deberá hacerse previamente a la entrega del inmueble en la entidad financiera que éste designe para el efecto. Se entenderá para todos los efectos legales y contractuales que las obligaciones que asumen las partes con la suscripción de este contrato se deberán cumplir en la ciudad de Bucaramanga.

PARÁGRAFO PRIMERO: La mera tolerancia de EL ARRENDADOR en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad al plazo previsto para tal fin, no será suficiente para modificar las previsiones que al respecto han acordado las partes. Tampoco se consideran variadas las estipulaciones relativas al precio del arrendamiento por la recepción de pagos parciales. De conformidad con lo anterior, la aceptación de pagos parciales no invalidará los efectos que la mora produzca a cargo de EL ARRENDATARIO. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, EL ARRENDATARIO, además del canon o cánones debidos, reconocerá y pagará durante ella a EL ARRENDADOR el porcentaje correspondiente de la cláusula penal pactada. Si el pago se hiciere en cheque y éste resultare impagado, EL ARRENDATARIO pagará, además la sanción del veinte por ciento (20%) del valor del cheque, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del código de comercio. Todo lo anterior sin perjuicio de que EL ARRENDADOR pueda iniciar las acciones que, por incumplimiento correspondan, sin necesidad de requerimiento alguno.

CUARTA- ENTREGA. EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado y de conformidad con el inventario y/o acta de entrega que se firma como anexo, el cual hace parte integral del presente contrato. Así mismo, declara que ha recibido el inmueble con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, todo lo cual consta en el inventario y/o acta de entrega.

QUINTA – OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO. Son obligaciones de EL ARRENDATARIO, adicional a la de recibir el inmueble a más tardar el día de iniciación del presente contrato, las siguientes:

- 1) Pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio que se ha fijado para el arrendamiento y sus correspondientes incrementos.
- 2) Abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados.
- 3) Pagar, dentro del plazo previsto para el efecto los servicios públicos.
- 4) Conservar, mantener y restituir el inmueble en el mismo estado en que lo recibió.
- 5) Hacer, a su costa, las reparaciones locativas que requiera el inmueble.
- 6) Informar oportunamente a EL ARRENDADOR sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir las que se hayan hecho necesarias por su culpa,
- 7) Abstenerse de adelantar mejoras o reformas cuando no medie autorización expresa y por escrito de EL ARRENDADOR.
- 8) Pagar, oportunamente, los servicios públicos y demás erogaciones a su cargo.
- 9) Abstenerse de ceder el contrato o de celebrar subarrendos no permitidos por la ley sin que medie autorización expresa y por escrito de EL ARRENDADOR.
- 10) Reconocer y pagar a EL ARRENDADOR el porcentaje correspondiente por cláusula penal en caso de incumplimiento o cumplimiento tardío de las obligaciones que por este contrato asume EL ARRENDATARIO.
- 11) Restituir el inmueble a la terminación del contrato en las mismas condiciones que lo recibió, especialmente en lo referente al estado de su pintura general, es decir pintado en el mismo color y calidad de pintura, tipo 1.
- 12) Las demás que se deriven del presente contrato o de la ley.

PARÁGRAFO: Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de EL ARRENDATARIO son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

SEXTA- OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR. Son obligaciones de **EL ARRENDADOR** las siguientes:

- 1) Entregar a EL ARRENDATARIO el bien inmueble arrendado.
- 2) Mantener dicho bien en estado de servir para el fin para que ha sido arrendado y en consecuencia, hacer a su costo las reparaciones necesarias que EL ARRENDATARIO le solicite de forma oportuna.
- 3) De conformidad con la ley, librar a EL ARRENDATARIO de toda turbación o embargo en el goce del bien arrendado salvo las provenientes o atribuibles a terceros ajenos a EL ARRENDADOR.
- 4) Al momento de la terminación del contrato recibir de EL ARRENDATARIO o de quien éste haya designado para tal efecto, en el inmueble arrendado
- 5) Las demás que se deriven del presente contrato o de la ley.
- 6) Entregar la fachada del inmueble pintada y con los arreglos necesarios que se deban realizar para tal efecto.

PARÁGRAFO: Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones de EL ARRENDADOR son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores.

SEPTIMA – SERVICIOS PÚBLICOS. Los servicios de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, teléfono, servicios especiales de telefonía, larga distancia, publicaciones en el directorio telefónico, cuota de sostenimiento de T.V. cable, cuota de sostenimiento de antena parabólica, serán por cuenta pagados directamente por EL ARRENDATARIO sin que el ARRENDADOR tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. **PARÁGRAFO:** EL ARRENDATARIO se obliga a pagar las sanciones costos y multas que las Empresas de Acueducto compartido, Empresas Públicas, Energía eléctrica, teléfono gas o cualquier otra autoridad, durante la vigencia del presente contrato por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente tales servicios e indemnizará a EL ARRENDADOR por los perjuicios que pudieran tener por tales infracciones u omisiones, involucrando en tales servicios, entre otros los que pueden provenir de las pérdidas mismas de los mencionados servicios, la suspensión de ellos, su reconexión o nueva instalación. Es entendido que EL ARRENDADOR puede, si lo considera conveniente, hacer las respectivas cancelaciones para obtener la normalización de los mencionados servicios, así como también podrá pagar las sanciones, impuestos y multas, y en estos casos su costo deberá ser reembolsado en forma inmediata por EL ARRENDATARIO, pudiendo ser cobrado por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento alguno, con la simple presentación de los interés iguales a la tasa máxima autorizada por las disposiciones vigentes, sobre las sumas pendientes de pago, sin perjuicio de las demás acciones de EL ARRENDADOR.

OCTAVA – LINEA TELEFÓNICA. Se deja expresa constancia que el inmueble se arrienda sin línea telefónica, servicio de internet y televisión, EL ARRENDATARIO se compromete al pago de los servicios contratados y al momento de la entrega del inmueble, realizar al retiro de estos servicios.

NOVENA – REPARACIONES LOCATIVAS. Las reparaciones locativas serán de cargo de EL ARRENDATARIO, quien deberá proceder a ellas de inmediato y sin necesidad de que medie autorización de EL ARRENDADOR. Se entiende por reparaciones locativas aquellas que deban hacerse para arreglar los deterioros que ordinariamente se producen por culpa de EL ARRENDATARIO o de sus dependientes, como, por ejemplo, descalabros de paredes, rotura de cristales, etc.

DÉCIMA – REPARACIONES NECESARIAS. Las reparaciones necesarias o indispensables no locativas serán a cargo de EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO deberá notificar a EL ARRENDADOR, de forma oportuna y mediante comunicación escrita, de la ocurrencia del daño que origina la necesidad de reparación. En dicha comunicación EL ARRENDATARIO deberá indicar la naturaleza del daño y su gravedad. En caso de especial urgencia el aviso podrá darse inicialmente de manera verbal o telefónica, sin perjuicio de que, posteriormente, se reitere por escrito. Una vez conocida la ocurrencia del daño y dentro de un término prudencial, EL ARRENDADOR deberá adelantar la correspondiente reparación, garantizando el cumplimiento de las actividades del contratista, incluyendo el pago

de seguridad social, curso de alturas entre otros. EL ARRENDATARIO designará a un supervisor encargado de verificar los arreglos, quien asegurará el cumplimiento de los requisitos establecidos para tal fin. No serán de cargo de EL ARRENDADOR aquellas reparaciones que se hayan hecho necesarias por culpa de EL ARRENDATARIO, de su dependientes, huéspedes o familiares, visitantes, clientes o empleados. Se entiende por reparaciones necesarias aquellas indispensables para que la cosa pueda prestar su uso ordinario, así como aquellas sin la cuales la cosa podría perecer. **PARÁGRAFO:** Con todos, y sin perjuicio del aviso que deba dar EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR sobre la ocurrencia de reparaciones necesarias, las partes acuerdan que, en caso de no atender oportunamente las reparaciones necesarias en un tiempo de 5 días, EL ARRENDATARIO procederá a surtir la reparación y descontará del canon de arrendamiento el rubro correspondiente a dicho arreglo.

DÉCIMA PRIMERA – MEJORAS Y REFORMAS. EL ARRENDATARIO no podrá adelantar mejoras ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado por EL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR no estará obligado a pagar las mejoras y/o reformas aun cuando éste las haya autorizado. En todo caso, EL ARRENDATARIO podrá retirar las mejoras y/o reformas introducidas en el inmueble, siempre y cuando se pueda proceder a ellos sin detrimento del inmueble; en caso contrario, las mejoras quedarán de propiedad de EL ARRENDADOR, quien no estará obligado a reconocer, por tal concepto, suma alguna a favor de EL ARRENDATARIO. En virtud al principio de libertad negocial o contractual, EL ARRENDATARIO manifiesta que renuncia al derecho de retención sobre el bien inmueble arrendado por mejoras y reformas u otro concepto incluidos los intangibles a que hace referencia la cláusula posterior. **PARÁGRAFO:** EL ARRENDADOR no estará obligado a reconocer por mejoras y reformas realizadas por EL ARRENDATARIO en el inmueble arrendado suma alguna a favor de EL ARRENDATARIO cuando se dé la terminación del presente contrato sin ningún tipo de penalidad y/o indemnización para alguna de las partes. **PARÁGRAFO PRIMERO:** La presente cláusula rige a partir de la fecha, sin perjuicio a que las mejoras realizadas previamente se puedan retirar del inmueble.

DÉCIMA SEGUNDA – DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA. A la terminación del contrato a al momento de realizar la devolución del inmueble arrendado, EL ARRENDATARIO deberá restituir en las mismas condiciones en que lo recibió, especialmente en lo referente a pintura general del mismo o sea pintado EL inmueble deberá restituirse a paz y salvo por concepto de cánones, cuotas de vigilancia y servicios públicos. En caso que existan obligaciones pendientes de pago a cargo de EL ARRENDATARIO, o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para su restitución EL ARRENDADOR podrá negarse a recibir el inmueble. En este caso EL ARRENDATARIO mantendrá a su cargo las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, sin que por ellos se entienda prorrogado el mismo. **PARÁGRAFO:** EL ARRENDATARIO en este mismo acto autoriza y confiere el correspondiente poder amplio y suficiente a EL ARRENDADOR para que por cuenta del primero efectúe las reparaciones o realice las reposiciones de los faltantes que deban realizarse luego de cotejar el inventario efectuado al iniciar el presente contrato, con el inventario final o de recibo del inmueble. A fin de dar cumplimiento y ejecutar el poder conferido, bastará con que EL ARRENDADOR realice dos (2) cotizaciones con iguales materiales, calidades y manos de obra, escogiendo siempre la que ofrezca mejores condiciones económicas a EL ARRENDATARIO. Los costos originados por las reparaciones efectuadas y los faltantes de inventario, serán cancelados por EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la correspondiente factura que deberá ser expedida a nombre de EL ARRENDATARIO. Con todo, vencido el término para el pago de las facturas debidamente presentadas, sin que las mismas hayan sido canceladas por parte de EL ARRENDATARIO, facultará a EL ARRENDADOR para que, sin necesidad de requerimiento alguno, inicie la correspondiente acción ejecutiva presentando para el efecto el presente contrato de arrendamiento, las cotizaciones realizadas y las facturas impagadas.

DÉCIMA TERCERA – EFECTO DEL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO. En caso de incumplimiento o cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones que por este contrato y la ley asume EL ARRENDATARIO y,

especialmente, en caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, podrá EL ARRENDADOR dar por terminado el contrato e iniciar las correspondientes acciones ejecutiva y de restitución de inmueble arrendado, si perjuicio del cobro de intereses moratorios, cláusula penal y/o de las indemnizaciones a que haya lugar.

DÉCIMA CUARTA- EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. EL ARRENDADOR asume responsabilidad alguna por los daños y perjuicios que EL ARRENDATARIO pueda sufrir por caso fortuito, fuerza mayor, causas atribuibles a terceros o la correcta o deficiente prestación de los servicios públicos. EL ARRENDATARIO asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o a los enseres y dotaciones de los vecinos o terceros, cuando éstos provengan del descuido o negligencia de EL ARRENDATARIO, de sus dependientes, familia, huéspedes o similares.

DÉCIMA QUINTA – EXTINCIÓN DEL DERECHO DEL PROPIETARIO. Si como consecuencia de la pérdida del derecho del propietario sobre el inmueble, se genere la terminación del contrato de arrendamiento, acuerdan las partes pactar en virtud al principio de libertad negocial o contractual, que EL ARRENDATARIO sólo podrá solicitar la eventual indemnización de perjuicios contra quien inicialmente fuese el propietario del inmueble. Los contratantes dan a este acuerdo efectos de cosas juzgadas material.

DÉCIMA SEXTA– CLÁUSULA PENAL. En caso de incumplimiento o el cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones que por este contrato y por la ley asume EL ARRENDATARIO, lo constituirá en deudor de EL ARRENDADOR, en una suma equivalente a tres (3) cánones del arrendamiento que se encuentre vigente al momento del incumplimiento o del cumplimiento tardío; es decir, a partir de 2 meses, suma exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los Arts. 1594 y 1595 del Código Civil, derechos estos a los que renuncia expresamente EL ARRENDATARIO así como de otro que establezca cualquier norma de carácter procesal o sustancia. La cláusula penal prevista se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal.

DÉCIMA SÉPTIMA– AUTORIZACIONES. EL ARRENDATARIO, autoriza de manera previa, expresa e irrevocable a EL ARRENDADOR o a quien represente sus derechos u ostente actualmente o en el futuro la calidad de acreedor o afianzador del presente contrato, a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar, en cualquier tiempo y sin limitación alguna, toda la información que se refiera a su hábito de pago, comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios, ante las bases de datos de los operadores de información CIFIN, DATA CREDITO, INMOFIANZA S.A.S., FIANZA CRÉDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A., LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. EL ARRENDATARIO exonera de toda responsabilidad por la inclusión de tales datos tanto a EL ARRENDADOR como a la entidad que produzca el correspondiente archivo. EL ARRENDATARIO conoce que el alcance de esta autorización implica que el comportamiento frente a sus obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de sus obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios etc. En consecuencia, quienes se encuentren afiliado y/o tengan acceso a las centrales de información y entidades aquí relacionadas o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos, podrán conocer esta información, de conformidad con las legislación y jurisprudencia aplicable. La información podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos. Los derechos y obligaciones del arrendatario; así como la permanencia de su información en las bases de datos corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable del cual, por ser de carácter público, manifiesta que está enterado. En caso de que, en el futuro, EL ARRENDADOR, efectúe, a favor de un tercero, una ventana de cartera, o una cesión a cualquier título de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, los efectos de la anterior autorización se extenderán a éste en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autoriza a las entidades encargadas del manejo de la información, a que, en su calidad de operadores, pongan la información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar

al aquí establecido. La autorización contenida en la presente cláusula la extiende EL ARRENDATARIO y sus deudores solidarios a EL ARRENDADOR a aquella requerida según lo dispuesto en la ley 1581 de 2012 y el decreto No. 1377 de 2013 atendiendo a que EL ARRENDADOR es sociedad responsable de datos personales entregados puedan ser objeto de disposición, uso, circulación, actualización, procesamiento, almacenamiento, recolección, exclusión, intercambio, compilación para el tratamiento de la información, información publicitaria; todo de conformidad con la política de privacidad y protección de datos personales.

DÉCIMA OCTAVA – ABANDONO DE INMUEBLE. Al suscribir este contrato EL ARRENDATARIO faculta expresamente a EL ARRENDADOR para ingresar 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 inmueble siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado y/o desocupado por el término de treinta (30) días. En caso de necesitar, por el estado en que se encuentre el inmueble, EL ARRENDADOR, podrá hacer uso del poder debidamente conferido y el procedimiento consagrado en la CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA del presente contrato.

DÉCIMA NOVENA– COBRO EXTRAJUDICIAL: Si el incumplimiento de la obligación de cancelar oportunamente los cánones de arrendamiento, o los servicios públicos, celaduría y/o vigilancia, así como cualquier otra erogación derivada del presente contrato, diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a la entidad encargada de tal gestión, los costos correspondientes. **PARÁGRAFO: IMPUTACIÓN DEL PAGO.** El pago de cualquier cantidad de dinero que EL ARRENDATARIO realice a EL ARRENDADOR o a quien represente sus derechos, en razón de las sumas que se llegaren a adeudar, tendrá el siguiente orden de imputación, a menos que las partes acuerden por escrito algo diferente: 1. A los gastos de la cobranza prejudicial y/o judicial cuando a ello hubiere lugar. 2. A los daños y faltantes ocasionados al inmueble arrendado. 3. A los intereses de mora. 4. A la cláusula penal pactada. 5. A servicios públicos adeudados y celaduría y/o vigilancia. 6. A capital. 7. A obligaciones no vencidas. La imputación se realizará en primer lugar a la obligación con mayor antigüedad y posteriormente a la más reciente, conforme al orden referido.

VIGÉSIMA – MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de las sumas estipuladas como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de celaduría y/o vigilancia, intereses, daños y faltantes del inmueble arrendado, así como cualquier otra suma a cargo de EL ARRENDATARIO. Los contratantes otorgan al clausulado del presente contrato los efectos de cosa juzgada material. **PARÁGRAFO:** El pago de cualquier cantidad de dinero que EL ARRENDATARIO realice a EL ARRENDADOR o a quien represente sus derechos, en razón de las sumas que se llegaren a adeudar, tendrá la siguiente orden de imputación, a menos que las partes acuerden por escrito algo diferente: 1. A los gastos de la cobranza prejudicial y/o judicial cuando a ello hubiere lugar. 2. A los daños y faltantes ocasionados al inmueble arrendado. 3. A los intereses de mora. 4. A la cláusula penal pactada. 5. A servicios públicos adeudados y celaduría y/o vigilancia. 6. A capital. 7. A obligaciones no vencidas. La imputación se realizará en primer lugar a la obligación con mayor antigüedad y posteriormente a la más reciente, conforme el orden referido.

VIGÉSIMA PRIMERA – CESIÓN Y SUBARRIENDO POR PARTE DE EL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar, sin previa autorización escrita de EL ARRENDADOR, so pena que éste pueda dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble. Si se autoriza la cesión, continuarán vigentes todas las estipulaciones derivadas de este contrato y EL ARRENDATARIO y los CESIONARIOS responderán de conformidad con lo previsto en el artículo 893 del código de comercio. Si la cesión es consecuencia de la enajenación del funcionamiento de la JRCIS que funciona en el inmueble arrendado, EL ARRENDATARIO se obliga a avisar a EL ARRENDADOR, por escrito, tal circunstancia dentro de los diez (10) días siguientes contados a partir de la enajenación, a cumplir con los requisitos que el artículo 528 del código de comercio estipula para estas operaciones y a otorgar, en el término de un (1) mes a favor de EL ARRENDADOR, las garantías solicitadas por EL

ARRENDADOR, continuará respondiendo, de forma solidaria, por todas las obligaciones del contrato. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la oposición que eventualmente puede plantear EL ARRENDADOR a admitir como su deudor al adquirente del establecimiento, de conformidad con el artículo 528 del código de comercio.

VIGÉSIMA SEGUNDA – CESIÓN POR PARTE DE EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO acepta expresamente desde ahora cualquier cesión que EL ARRENDADOR haga del presente contrato y de los derechos y obligaciones que del mismo se deriven.

VIGÉSIMA TERCERA – CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. EL ARRENDADOR además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: 1) Cuando EL ARRENDATARIO se niegue o sea renuente a recibir el bien inmueble arrendado. 2) Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o pérdida del servicio, así como cuando EL ARRENDATARIO reiteradamente afecta la tranquilidad de los vecinos o destinen el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. 3) Cuando EL ARRENDATARIO realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruyan total o parcialmente. 4) Cuando EL PROPIETARIO o POSEEDOR necesite el inmueble para ocuparlo, o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación.

VIGÉSIMA CUARTA – GASTOS. EL ARRENDATARIO pagará por su cuenta todos los gastos, incluyendo el impuesto de timbre, que ocasione el presente contrato, los de su prórroga, o de renovación llegado el caso.

VIGÉSIMA QUINTA – VISITAS. EL ARRENDADOR podrá durante el término inicial o el de sus prórrogas, por intermedio de sus empleados, personas o grupo de personas autorizadas por EL ARRENDATARIO para que visiten y conozcan detalladamente el inmueble arrendado tomen fotografías de todo o cualquier parte del inmueble dentro de las horas de dos (2:00PM) a cuatro de la tarde (4:00 P.M).

VIGÉSIMA SEXTA – COPIA CONTRATO. EL ARRENDATARIO manifiesta que ha recibido copia del presente contrato a satisfacción, con las firmas originales.

VIGÉSIMA SÉPTIMA – NOTIFICACIONES: Para los efectos del artículo 12 de la ley 820 del 2003, EL ARRENDADOR recibirá notificaciones en la calle 70 provincia de soto 1 bodega 54 Municipio de Bucaramanga – Santander, Móvil y/o Teléfono: 3144723108, correo electrónico: scontreras@sinergiainmobiliaria.co y EL ARRENDATARIO en Móvil y/o Teléfono: 3168292397 correo electrónico Notificación: diradministrativa@jrci.com.co, correo electrónico contabilidad: contabilidad@jrci.com.co.

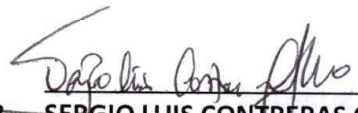
VIGÉSIMA OCTAVA – VALIDEZ. El presente contrato no producirá ningún efecto sin la firma de las partes.

En constancia de estar expresamente aceptado en todas sus partes el presente contrato se firma en Bucaramanga, por los obligados, a los treinta y uno (31) de diciembre de 2025.





JUNTA REGIONAL DE CALIFICACIÓN DE INVALIDEZ DE SANTANDER
NIT. 804.000.705-0
SERGIE GERARDO ROJAS RAMÍREZ
CC. 91.473.924 de Bucaramanga
Representante Legal
ARRENDATARIO



SERGIO LUIS CONTRERAS CASTILLO
CC. 13.543.429 de Bucaramanga
ARRENDADOR

ESPACIO DESIGNADO PARA FIRMAS Y HUELLAS CORRESPONDIENTES AL CONTRATO CELEBRADO ENTRE LA JUNTA REGIONAL DE CALIFICACIÓN Y SERGIO LUIS CONTRERAS CASTILLO; SOBRE EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 37 # 44 - 74