



ORDEN CONTRACTUAL DE ARRENDAMIENTO No 001 A-2020

ARRENDATARIO: UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA – SEDE
MEDELLÍN.
ARRENDADOR: PROCATEX S.A.S.
NIT: 811.025.896-2

INICIACIÓN: 1 de febrero de 2020
TERMINACIÓN: 31 de enero de 2021

CANON: \$15.607.377
VALOR TOTAL: \$187.288.528
UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Carrera 67A No.48 D-122 (Medellín)

JOHAN ALEXANDER ZULUAGA FRANCO, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía Número 71.260.807 de Medellín (Ant.), actuando en su calidad de Director Financiero y Administrativo de la **Universidad Nacional de Colombia Sede Medellín**, ente universitario autónomo, nombrado mediante Resolución No. M.VS-0249 del 14 de febrero de 2017, expedida por la Vicerrectoría de Sede y delegado para suscribir el presente contrato de arrendamiento de conformidad con la Resolución de Rectoría No. 1551 de 2014, artículo 13 numeral 12 (Manual de Convenios y Contratos), quien para los efectos del presente instrumento obra en nombre de la Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín, ente Universitario del Orden Nacional, entidad de derecho público, con régimen especial, sin ánimo de lucro, cuya creación fue determinada por la Ley 66 de 1867 y con personería jurídica que deriva de la Ley 68 de 1935, con Nit 899.999.063-3 y que en adelante se denominará **LA UNIVERSIDAD** y por la otra **JOHN JAIRO SANCHEZ VILLA**, mayor de edad y vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.606.809, obrando en Representación de la Empresa **PROCATEX S.A.S** con **NIT 811.025.896-2** y quien en adelante se llamará **EL ARRENDADOR**, hemos convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento, previas las siguientes consideraciones: **a)** Según Artículo 9 del Acuerdo 007 de 2010 del Consejo Superior Universitario, el objetivo del Área de Gestión y Fomento Socioeconómico del Sistema de Bienestar Universitario es apoyar acciones que procuren el mejoramiento de las condiciones socioeconómicas y el desarrollo personal y profesional de los miembros de la comunidad universitaria, a través de diferentes programas, **b)** El programa de gestión para el alojamiento estudiantil otorga a estudiantes que vienen de otras regiones del país, apoyo para cubrir los costos de los alojamientos Estudiantiles. Este apoyo se concede con recursos propios de la Universidad, **c)** Que mediante oficio M.DBU-005-20 del 27 de enero de

Página 1 de 5

2020 la Jefe de la Unidad Administrativa y de Gestión de Bienestar Universitario de la Sede, solicita a la Dirección Financiera y Administrativa la suscripción del presente contrato, **d)** Que el suscrito Director Financiero y Administrativo de la Sede, acepta e imparte aprobación al presente contrato. **f)** Que el presente contrato de arrendamiento se sujeta íntegramente a las disposiciones contenidas en la ley civil y comercial colombiana, y en especial, por el Manual de Convenios y Contratos de la Universidad Nacional de Colombia, adoptado mediante Resolución de Rectoría No. 1551 del 2014 y por las siguientes cláusulas: -----

PRIMERA. OBJETO: Por medio del presente contrato **EL ARRENDADOR** entrega a título de arrendamiento a **LA UNIVERSIDAD**, un inmueble (Edificio de 5 pisos) ubicado en la Carrera 67A No. 48D-122 de la ciudad de Medellín, desde el 1 de febrero de 2020 hasta el 31 de enero de 2021. -----

SEGUNDA. VALOR: **LA UNIVERSIDAD** pagará a **EL ARRENDADOR** a título de canon de arrendamiento, el valor de **QUINCE MILLONES SEISCIENTOS SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS (\$15.607.377)**. **PARÁGRAFO:** **LA UNIVERSIDAD**, pagará mensualidad anticipada dentro de los diez (10) primeros días calendario de cada período mensual durante la vigencia del contrato, previa presentación de la factura de cobro junto con la certificación de paz y salvo de parafiscales en la División Financiera de la Universidad, ubicada en la Carrera 65 No. 59ª-110, bloque 19, primer piso, de la ciudad de Medellín. -----

TERCERA. APROPIACIÓN PRESUPUESTAL: El valor del presente contrato de arrendamiento dispone de la reserva a través del Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 98 del 24 de enero de 2020, con un saldo total de \$188.037.678, incluida la contribución especial por valor de \$749.154. Concepto. Arrendamiento de un inmueble (Edificio de 5 pisos) ubicado en la carrera 67A No. 48D-122 de la ciudad de Medellín. Proyecto: 901010121833-2020 – Presupuesto de Funcionamiento de la Sede. El presente Certificado de Disponibilidad Presupuestal estará sujeto para el pago del arrendamiento del edificio, durante un periodo de 12 meses. -----

CUARTA. DURACIÓN: El presente contrato tendrá una vigencia de doce (12) meses contados a partir del 1 de febrero de 2020 y hasta el 31 de enero de 2021. Las partes renuncian a la prórroga automática establecida en el artículo 6º de la Ley 820 de 2003 y demás disposiciones concordantes. -----

QUINTA. ENTREGA Y RESTITUCION DEL INMUEBLE: **EL ARRENDADOR** se obliga a entregar a **LA UNIVERSIDAD** el inmueble a que se refiere la Cláusula Primera, en el estado de presentación que hubiere acordado con la Dirección de Bienestar Universitario, para lo cual se levantará un Acta debidamente suscrita por las partes, la cual hace parte integral del contrato. A la vez, **LA UNIVERSIDAD**, como arrendataria, se compromete a restituir a **EL ARRENDADOR** el inmueble en igual estado al de la entrega, salvo el deterioro natural por el transcurso del tiempo, sin que aquella deba responder por las contingencias de vicios ocultos, tales como humedad, daños en cañerías, etc., no imputables a **LA UNIVERSIDAD**. **PARÁGRAFO:** Entiéndase por deterioro natural

el que se ocasiona por el transcurso del tiempo, degradando la materia de las cosas hasta afectar su esencia, sin la intervención de la mano del hombre; siendo necesario cambiar la cosa. Ejemplo: una gotera, una humedad que afecta la pared, la obstrucción de una cañería por la acumulación de desechos materiales, el rompimiento del acueducto, etc. -----

SÉXTA. DESTINACIÓN DEL INMUEBLE: Por este pacto contractual se deja establecido que **LA UNIVERSIDAD**, como arrendataria destinará el inmueble arrendado únicamente para el funcionamiento del alojamiento estudiantil, con su propio reglamento de convivencia, destinación esa que sólo podrá cambiarse con el consentimiento expreso por escrito de **EL ARRENDADOR**. -----

SÉPTIMA. MEJORAS EN EL INMUEBLE: **LA UNIVERSIDAD**, salvo la adecuación para el fin que se persigue con el inmueble arrendado, no podrá sin permiso escrito de **EL ARRENDADOR**, hacerle mejoras a aquel. Si las hiciera sin el lleno del requisito aludido, será por cuenta suya y **EL ARRENDADOR** no tendrá la obligación de reconocerle su valor, pero **LA UNIVERSIDAD** podrá retirarlas respondiendo por el deterioro que pueda sufrir el inmueble en relación con el estado en el cual fue entregado por **EL ARRENDADOR**. -----

OCTAVA. TERMINACIÓN UNILATERAL: **LA UNIVERSIDAD**, mediante resolución motivada de la Dirección Financiera y Administrativa podrá unilateralmente dar por terminado el presente contrato por cualquier causa que a su juicio haga necesaria tal determinación, para lo cual dará aviso escrito a **EL ARRENDADOR** con tres (3) meses de anticipación. **EL ARRENDADOR** renuncia expresamente a reclamar el pago de perjuicios o indemnizaciones por tal medida. Igualmente, en caso de que **EL ARRENDADOR**, considere necesaria la terminación del presente contrato, dará aviso escrito a **LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA** con tres (3) meses de anticipación. -

NOVENA. OBLIGACIONES: A. DE LA UNIVERSIDAD: Aparte de las ya establecidas, son obligaciones de **LA UNIVERSIDAD:** **a)** Tomar el debido cuidado en relación con goteras, desagües y exigencias de policía y sanidad, dando aviso inmediato a **EL ARRENDADOR** para que salga al saneamiento inmediato. **b)** La Universidad Nacional de Colombia pagara los servicios públicos domiciliarios (sin que exista una lista taxativa de servicios públicos los cuales algunos de estos son agua, luz, alcantarillado, aseo, teléfono de llamadas locales, internet, televisión y demás que aunque no estén expresamente consagrados en la ley 142 de 1994, son necesarios para cumplir la finalidad específica de satisfacer las necesidades esenciales y/o de bienestar de las personas), que se causen dentro del período en que el inmueble este siendo usando por **LA UNIVERSIDAD**.

PARÁGRAFO I. Si en la cuenta de servicios públicos se llegará a generar algún cobro de carácter particular, ya sea para **EL ARRENDADOR** o por responsabilidad atribuible a los ocupantes del alojamiento, **LA UNIVERSIDAD**, repetirá contra estos, sin que por esto se detenga el pago de los mismos, con el fin de garantizar los servicios en el alojamiento estudiantil. **B. DEL ARRENDADOR:** Son obligaciones de **EL ARRENDADOR:** **a)** Cumplir cabalmente con cada uno de los compromisos derivados del presente contrato, en los términos establecidos en el mismo. **b)** coordinar con el supervisor las acciones y procedimientos requeridos para garantizar la ejecución integral del contrato. **c)** Garantizar el uso de 27 habitaciones. **d)** Garantizar la disponibilidad de 26 baños (ducha, lavamanos, sanitario y toallero). **e)** Realizar mantenimiento preventivo de canaletas, goteras, humedades, instalaciones hidráulicas y eléctricas. **f)** Garantizar que las paredes se encuentren en buen estado, pintadas, sin humedades ni deterioro de otra índole. **g)** Disponer

como mínimo de una unidad sanitaria compuesta por: un sanitario, un lavamanos y una ducha por máximo cada cinco (5) estudiantes. **h)** Las ventanas, puertas, terrazas, balcones, techos, especialmente de los pisos bajos, deben estar protegidos para impedir el acceso de delincuentes. La puerta principal debe tener cerraduras seguras. **i)** El sostenimiento normal para mantener los espacios en condiciones adecuadas, así como las reparaciones no imputables a culpa de **LA UNIVERSIDAD** y/o los ocupantes del alojamiento, que sean necesarias para tal fin a lo largo del desarrollo del presente contrato estarán a cargo de **EL ARRENDADOR**. **j)** Constituir póliza de seguro que garantice los amparos de temblor y terremoto, la cual debe ser presentada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del presente contrato para aprobación de **LA UNIVERSIDAD**, ante el Jefe de la División de Contratación, ubicado en la Carrera 65 N° 59a-110, Universidad Nacional de Colombia Sede Medellín bloque 42, oficina 102. -----

DÉCIMA. DAÑOS EN EL INMUEBLE: Los daños que se presenten en el inmueble, no originados en vicios ocultos y que sean imputables a **LA UNIVERSIDAD**, serán de su cargo. Las partes que indiquen una unidad, como por ejemplo, puertas, sanitarios, lavamanos, etc., que resulten dañados, no podrán ser reparadas o remendadas, sino que aquella debe cambiar la unidad o parte dañada. -----

DÉCIMA PRIMERA. INCORPORACIÓN DE NORMAS JURÍDICAS Y REGLAMENTOS OFICIALES:

En todo lo no expresamente previsto aquí, para todos los efectos de ley se entienden incorporadas las normas jurídicas y reglamentos oficiales en vigencia, o que se expidan posteriormente durante el período de duración del presente contrato y que tengan relación con este, en especial, lo contenido en la Ley 820 de 2003. -----

DÉCIMA SEGUNDA. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: **EL ARRENDADOR** manifiesta expresamente a **LA UNIVERSIDAD** que no está incurso en ninguna causal de inhabilidad o incompatibilidad, contenida en la Constitución Política o en la ley, y que serán de su exclusiva responsabilidad las consecuencias que se deriven de las antecedentes o sobrevinientes. -----

DÉCIMA TERCERA. CESIÓN DEL CONTRATO: Salvo autorización de **LA UNIVERSIDAD** otorgada por escrito y previa acreditación de las circunstancias que lo justifiquen, **EL ARRENDADOR** no podrá ceder en todo ni en parte, en forma temporal o definitiva el presente contrato. -----

DÉCIMA CUARTA. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO: La Supervisión del contrato correrá a cargo de Jefe de Sección de Gestión y Fomento Socioeconómico de Bienestar Universitario o quien haga sus veces, cargo que en la actualidad ocupa Yuri del Rosario Gómez Torres identificada con cédula de ciudadanía No. 1.036.600.560, quien deberá hacerle seguimiento a este contrato en desarrollo de lo estipulado en los artículos 92 y 93 de la Resolución de Rectoría 1551 de 2014; y en caso de no darse estricto cumplimiento al mismo, deberá informar a la Oficina Jurídica, con el fin de que se tomen los correctivos del caso.-----

DECIMA QUINTA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Las controversias o diferencias que surjan entre **EL ARRENDADOR** y **LA UNIVERSIDAD** 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 acudiendo a lo previsto en la Ley para estos casos. -----

DÉCIMA SEXTA: PERFECCIONAMIENTO, LEGALIZACIÓN Y EJECUCIÓN: El presente contrato se perfecciona con la suscripción de las partes y la expedición del registro presupuestal por parte de **LA UNIVERSIDAD**. Para su legalización se requiere la constitución por parte de **EL ARRENDADOR** de póliza que garantice los amparos de temblor y terremoto y aprobación de la misma por parte de **LA UNIVERSIDAD**, para su ejecución se requiere de acta de entrega. Con el cumplimiento y aprobación de los anteriores requisitos y el registro presupuestal definitivo, podrá iniciarse su ejecución. Será obligación del Jefe de Contratación o quien haga sus veces informar al supervisor y **EL ARRENDADOR**, a través de cualquier medio escrito, la fecha a partir de la cual se han cumplido todos los requisitos de perfeccionamiento, legalización y ejecución. **PARÁGRAFO:** Una vez legalizado el presente contrato, la División de Contratación y Gestión de Bienes procederá a su publicación en el sitio web de **LA UNIVERSIDAD**. -----

DÉCIMA SÉPTIMA. DOMICILIO Y NOTIFICACIONES: Para todos los efectos legales, se entenderá como domicilio la ciudad de Medellín. **LA UNIVERSIDAD** recibirá notificaciones en la Carrera 65 N. 59ª-110 bloque 11 A, teléfono 4309604, correo electrónico: agestionfse_med@unal.edu.co y **EL ARRENDADOR** en la carrera 60 A No 49 – 43 Piso 2, teléfonos 4800770 - 3147013803, correo electrónico recepcion@procatex.com.co

DÉCIMA OCTAVA. ANEXOS: Hace parte integral del contrato: a) Acta de entrega, b) Garantía Constituida por el arrendatario.

Para constancia se firma en Medellín por **LA UNIVERSIDAD** el día 28 ENERO 2020 y por **EL ARRENDATARIO** el día 31 ENERO 2020

LA UNIVERSIDAD,

EL ARRENDADOR,

(Original firmado por)

(Original firmado por)

JOHAN ALEXANDER ZULUAGA FRANCO
Director Financiero y Administrativo
UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA
Sede Medellín

JOHN JAIRO SÁNCHEZ VILLA
Representante Legal
PROCATEX S.A.S