



ORDEN CONTRACTUAL DE ARRENDAMIENTO No 002A-2019

ARRENDATARIO:	Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín
ARRENDADOR:	HABITAMOS PROPIEDAD RAIZ S.A.
NIT:	890.939.537-3
CANON:	\$2´500.000 hasta el 30 de junio de 2019 y \$2´579.500 a partir del 01 de julio de 2019 hasta marzo 31 de 2020
VALOR TOTAL:	\$31´310.500
INICIA:	1 de abril de 2019
TERMINA:	31 de marzo de 2020
INMUEBLE:	Carrera: 69 # 73-105

Entre los suscritos a saber, **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 la presente orden contractual 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 **LEÓN DARÍO BEDOYA VILLEGAS**, mayor de edad y vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.603.206, obrando en Representación de la Empresa **HABITAMOS PROPIEDAD RAIZ S.A.** con NIT 890.939.537-3 y quien en adelante se llamará **EL ARRENDADOR**, considerando que: 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 correo electrónico del 05 de marzo de 2019 la Jefe de la Unidad Administrativa y de Gestión de Bienestar Universitario de la Sede, solicita a la Oficina Jurídica la revisión de la presente orden contractual de arrendamiento, d) Que el suscrito Director Financiero

y Administrativo de la Sede, acepta e imparte aprobación a la presente orden contractual de arrendamiento. e) Que la presente orden contractual de arrendamiento se sujeta íntegramente a las disposiciones contenidas en el Manual de Convenios y Contratos, adoptado mediante Resolución de Rectoría No. 1551 del 2014 y en lo no regulado, por las disposiciones de la Ley Civil y Comercial Colombiana y se rige por las siguientes cláusulas: -----

PRIMERA. OBJETO: Por medio de la presente orden contractual de arrendamiento EL ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento a LA UNIVERSIDAD, un inmueble ubicado en la carrera: 69 # 73-105 (Barrio Córdoba) de la ciudad de Medellín. ---

SEGUNDA. CANON: LA UNIVERSIDAD pagará al ARRENDADOR a título de canon de arrendamiento, el valor de **DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$2'500.000)** en los meses de abril a junio de 2019 y el valor de **DOS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS (\$2'579.500)** en los meses de julio a diciembre de 2019 y de enero a marzo de 2020, mensualidad anticipada dentro de los cinco (05) días siguientes a la fecha de su causación, previa presentación de la cuenta de cobro junto con la certificación de paz y salvo de parafiscales en la sección financiera, bloque 19, primer piso. **PARÁGRAFO.** La UNIVERSIDAD pagará al ARRENDADOR, la suma de \$500.000 más IVA (\$95.000) por comisión, los cuales serán pagados por única vez en la primera factura. -----

TERCERA. APROPIACIÓN PRESUPUESTAL: El valor de la presente orden contractual de arrendamiento dispone de la reserva a través del Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 240 del 4 de marzo de 2019, con un saldo total de \$31'435.742, incluida la contribución especial por valor de \$125.242. Concepto. Arrendamiento de un inmueble destinado para residencia estudiantil (Barrio Córdoba). Proyecto: 901010112198, 2019 – Presupuesto de Funcionamiento de la Sede. -----

CUARTA. DURACIÓN: La presente orden contractual de arrendamiento tendrá una vigencia de doce (12) meses contados a partir del 1 de abril de 2019, hasta el 31 de marzo de 2020. -----

QUINTA. ENTREGA Y RESTITUCIÓN 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 de la orden contractual de arrendamiento. 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 culpa de 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. -----

SEXTA. DESTINACIÓN DEL INMUEBLE: Por este pacto contractual se deja establecido que LA UNIVERSIDAD, como arrendataria destinará el inmueble arrendado únicamente para el funcionamiento de alojamiento estudiantil, con su propio reglamento de convivencia, destinación esa que sólo podrá cambiarse con el consentimiento expreso y 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 hiciere 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 Administrativa podrá unilateralmente dar por terminado la presente orden contractual de arrendamiento 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 necesario la terminación de la presente orden contractual de arrendamiento, dará aviso escrito a LA UNIVERSIDAD con tres (3) meses de anticipación. -----

NOVENA. OBLIGACIONES. A. DE LA UNIVERSIDAD: Aparte de las ya consignadas, son obligaciones de LA UNIVERSIDAD: 1) 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. 2) LA UNIVERSIDAD pagará 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 usado por LA UNIVERSIDAD.

PARÁGRAFO I. Si en la cuenta de servicios públicos se llegare a generar algún cobro de carácter particular, ya sea para EL ARRENDADOR o por responsabilidad atribuible a los ocupantes del alojamiento estudiantil, 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: 1) Cumplir cabalmente con cada uno de los compromisos derivados de la presente orden contractual de arrendamiento, en los términos establecidos en el mismo. 2) coordinar con el supervisor las acciones y procedimientos requeridos para garantizar la ejecución integral de la orden contractual de arrendamiento. 3)

Garantizar el uso de 8 habitaciones con opción de acomodar de 12 a 15 personas. 4) Garantizar la disponibilidad de 3 baños (sanitarios, lavamanos, duchas, espejos, armarios y toallero). 5) Realizar mantenimiento preventivo de canaletas, goteras, humedades, instalaciones hidráulicas y eléctricas. 6) Garantizar que las paredes se encuentren en buen estado, pintadas, sin humedades ni deterioro de otra índole. 7) Disponer como mínimo de una unidad sanitaria compuesta por: un sanitario, un lavamanos y una ducha por máximo cada cinco (5) estudiantes. 8) Las ventanas, puertas, terrazas, balcones, techos, especialmente de los pisos bajos, deben estar protegidas para impedir el acceso de delincuentes. La puerta principal debe tener cerraduras seguras. 9) El sostenimiento normal para mantener los espacios en condiciones adecuadas, así como las reparaciones que sean necesarias para tal fin a lo largo del desarrollo de la presente orden contractual de arrendamiento estarán a cargo de EL ARRENDADOR. 10) 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 de la presente orden contractual de arrendamiento para aprobación de la UNIVERSIDAD, ante el jefe de la División de Contratación, ubicado en la carrera 65 No 59 A 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 de la presente orden contractual de arrendamiento, y específicamente la Ley 820 de 2003. -----

DÉCIMA SEGUNDA. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: EL ARRENDADOR declara bajo juramento, que no se encuentra incurso en el régimen de las inhabilidades e incompatibilidades previstas en la Constitución Política y la Ley, para la celebración de la presente orden contractual de arrendamiento y, en consecuencia, que se obliga a asumir cualquier reclamación y pago de perjuicios que surjan como consecuencia de este desacato. -----

DÉCIMA TERCERA. CESIÓN DE LA ORDEN CONTRACTUAL DE ARRENDAMIENTO: Salvo autorización de LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA, 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 la presente orden contractual de arrendamiento. -----

DÉCIMA CUARTA. SUPERVISIÓN DE LA ORDEN CONTRACTUAL DE ARRENDAMIENTO La Supervisión de la orden contractual de arrendamiento correrá a cargo de Jefe de Sección de Gestión y Fomento Socioeconómico de Bienestar Universitario, o quien haga sus veces, quien deberá hacerle seguimiento a esta orden contractual de arrendamiento en desarrollo de lo estipulado en los artículos 92 y 93 de la Resolución de Rectoría 1551 de 2014; las normas que la deroguen o modifiquen y aquellas tareas específicas establecidas contractualmente que sean propias de la naturaleza del objeto 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.-----

DÉCIMA 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 de la Orden Contractual, así como de también otro asunto relacionado con la misma, 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 resolverá acudiendo a lo previsto en la Ley para estos casos. -----

DÉCIMA SEXTA. PERFECCIONAMIENTO, LEGALIZACIÓN Y EJECUCIÓN: La presente orden contractual de arrendamiento se perfecciona con la firma de las partes, previa existencia por parte de la Universidad del correspondiente certificado de disponibilidad de apropiación presupuestal, para su legalización **se requiere la constitución por parte del ARRENDADOR de póliza que garantice los amparos de temblor y terremoto y aprobación de la misma por parte de LA UNIVERSIDAD.** Con el cumplimiento y aprobación de los anteriores requisitos y el registro presupuestal, podrá iniciarse su ejecución. Será obligación del Jefe de Contratación o quien haga sus veces informar al supervisor y al Arrendatario, 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 la presente orden contractual de arrendamiento, la División de Contratación y Gestión de Bienes procederá a su publicación en el sitio web de LA UNIVERSIDAD. -----

DECIMA SÉPTIMA. DOMICILIO Y NOTIFICACIONES. Para todos los efectos legales, se entenderá como domicilio la ciudad de Medellín. El ARRENDATARIO recibirá notificaciones en la Carrera 65 No 59 A 110, Bloque 11, Punto Vive Digital, teléfono 4309604, correo electrónico: bienuniv_med@unal.edu.co Y el Arrendador en la calle 44 # 72-03 Barrio Laureles- Medellín, teléfono 4111333. -----

DÉCIMA OCTAVA. ANEXOS. Hace parte integral de la orden contractual de arrendamiento: a) Acta de entrega, b) Garantía constituida por el arrendatario.

Para constancia, se firma en Medellín por LA UNIVERSIDAD el día 13 MAR 2019 y por el ARRENDATARIO el día 20 MAR 2019

LA UNIVERSIDAD,

EL ARRENDADOR,

(Original firmado por)

(Original firmado por)

JOHAN ALEXANDER ZULUAGA FRANCO
Director Financiero y Administrativo
Universidad Nacional de Colombia
Sede Medellín

LEÓN DARIO BEDOYA VLLEGAS
Representante Legal
Habitamos Propiedad Raíz S.A.