

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 015A- 2019

ARRENDADOR:	Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín
ARRENDATARIO:	ATLÉTICO NACIONAL S.A.
NIT:	900.464.187-4
OBJETO:	Arrendamiento de tres (3) canchas de fútbol reglamentarias (las No. 1, 2 y 3) y dos (2) canchas no reglamentaria (Arquitectura y Campus El Rio) (en los horarios indicados en la cotización).
VALOR TOTAL:	Hasta \$261.756.000
INICIA:	Acta de Inicio
TERMINA:	31 de julio de 2020

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 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**, por una parte y por la otra **JUAN DAVID PÉREZ ORTIZ**, mayor de edad, con cédula de ciudadanía No. **71.772.427**, en su calidad de representante legal de **ATLÉTICO NACIONAL S.A.**, con **NIT 900.464.187-4**, quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**, hemos convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento, previas las siguientes consideraciones: -----

a) Que la jefe de la Unidad Administrativa y de Gestión Director de Bienestar Universitario, mediante oficio M.DBU-124-2019 del 17 de junio de 2019, solicita la elaboración del contrato Arrendamiento de de tres (3) canchas de fútbol reglamentarias (las No. 1, 2 y 3) y dos (2) cancha no reglamentaria (Arquitectura y Campus El Rio) (según cotización). b) Que EL ARRENDATARIO, después de tener suficiente ilustración sobre los detalles de este arrendamiento, declara que está en condiciones de cumplir con los compromisos que adquiere. c) Que EL ARRENDATARIO, después de tener suficiente ilustración sobre los

detalles de este arrendamiento, declara que está en condiciones de cumplir con los compromisos que adquiere. c) Que el suscrito Director Financiero y Administrativo de la Sede, acepta e imparte aprobación al presente contrato. d) Que el presente contrato 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:** Arrendamiento de tres (3) canchas de fútbol reglamentarias (las No. 1, 2 y 3) y dos (2) canchas no reglamentaria (Arquitectura y Campus El Rio) (en los horarios indicados en la cotización).-----

SEGUNDA. VALOR Y FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO pagará por concepto de alquiler de los escenarios deportivos objeto del presente contrato, la suma total de **DOSCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS M.L (\$261.756.000).**- **PARÁGRAFO:** El valor del contrato será pagado por **EL ARRENDATARIO** a **LA UNIVERSIDAD** en forma mensual, previa factura elaborada por la Universidad Nacional de Colombia, de conformidad a la Circular 002 de enero 16 de 2019 de la Dirección de Bienestar Universitario y las demás que la modifiquen, mediante la cual se estableció para la vigencia 2019 las tarifas de alquiler de escenarios deportivos, según reporte de las horas utilizadas y dentro de los 30 días siguientes a la presentación de la misma.-----**TERCERA. DURACIÓN.** La duración del presente contrato será a partir de la fecha del Acta de Inicio y sin sobrepasar el 31 de julio de 2020. -----

CUARTA. HORARIOS: Los días y horas en los cuales se entregará el bien inmueble para su uso serán los descritos en la programación presentada por La Universidad, la cual hace parte integral del presente contrato. -----

PARAGRAFO I: Las partes acuerdan que no se podrá utilizar el espacio en los casos de fuerza mayor o caso fortuito (mal tiempo o situaciones de orden público), en el cual se ponga en peligro la vida e integridad física de los deportistas. En este caso se reprogramarán las fechas. -----

PARAGRAFO II: La Dirección de Bienestar Universitario, a través del Jefe de Deportes, mediante comunicación escrita solicitará la suspensión de los entrenamientos en las canchas en épocas invernales, con el fin de prevenir el deterioro progresivo de los escenarios deportivos y de ser posible se reprogramará por la Dirección de Bienestar Universitario. -----

QUINTA. CESIÓN Y SUBARRIENDO. EL ARRENDATARIO no podrá ceder ni subarrendar el espacio físico arrendado a persona alguna, natural o jurídica, nacional o extranjera, sin previo consentimiento escrito de la UNIVERSIDAD, pudiendo ésta reservarse las razones que tenga para negar la autorización de la cesión y subarriendo. En el evento que esto suceda, **LA UNIVERSIDAD** podrá dar por terminado válidamente el Contrato de arrendamiento en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor del

ARRENDATARIO y podrá exigir la devolución del Inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del Arrendador. -----

SIXTA. DESTINACIÓN. El Arrendatario, durante la vigencia del Contrato, se compromete a que los escenarios deportivos descritos en la Cláusula Primera del presente contrato, sean destinados única y exclusivamente para la actividad deportiva. -----

SÉPTIMA. OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES: OBLIGACIONES DE LA UNIVERSIDAD

NACIONAL DE COLOMBIA: a) Permitir el uso de los escenarios deportivos objeto del presente contrato. b) Controlar el acceso del personal autorizado, quienes deberán ingresar debidamente identificados, previa presentación por parte del **ARRENDATARIO** del listado de personas que acudirán a las instalaciones objeto de arriendo de LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA, c) Atender de manera oportuna las observaciones que le presente el **ARRENDATARIO**. d) Mantener los escenarios deportivos dados en arrendamiento en condiciones óptimas para su uso y disfrute, e) Las demás propias del objeto contractual. **DEL ARRENDATARIO.** Se compromete a respetar todas y cada una de las obligaciones y prohibiciones establecidas en las normas internas de LA UNIVERSIDAD y asumirá en forma especial las siguientes: a) El **ARRENDATARIO** se compromete a que los escenarios deportivos objeto del presente contrato serán destinados única y exclusivamente para la actividad deportiva. b) Pagar cumplidamente el valor causado del contrato. c) Se compromete a cumplir con las normas internas implementadas para la utilización de los escenarios deportivos, así como habilitar los recursos necesarios para que una vez utilizados dichos escenarios y sus áreas adyacentes, unos y otros queden perfectamente aseados, d) Cada persona deberá tener autorización para el ingreso, previo envío del listado y/o programación con nombres y apellidos completos y número de identificación, e) El uso de los escenarios será de acuerdo con la programación de utilización espacios deportivos anexa al contrato y excepcionalmente de acuerdo a necesidades del servicio por parte de la **UNIVERSIDAD**, f) Enviar programación a más tardar los días jueves de cada semana a efectos de coordinar el ingreso del personal a las instalaciones deportivas. g) Informar en forma inmediata al supervisor y /o interventor, los eventos de fuerza mayor o caso fortuito que ocasionen la **NO UTILIZACIÓN** de los escenarios a fin de ser descontado el valor del evento en la facturación respectiva. h) No le está permitida la venta de alimentos, bebidas y otros. i) Se prohíbe al **ARRENDATARIO** efectuar modificación, ampliación, mejoras o reparación de las instalaciones deportivas dadas en arrendamiento sin el consentimiento del **ARRENDADOR**. Las que se realicen sin su autorización, quedarán de propiedad del **ARRENDADOR**. **PARÁGRAFO.** Ambas partes deberán velar porque las obligaciones estipuladas en la presente cláusula se cumplan. Es responsabilidad del **ARRENDATARIO** los daños y accidentes en que se incurra con ocasión de la prestación del servicio contemplado en este contrato. -----

OCTAVA. SEGURIDAD Y RIESGOS: EL ARRENDATARIO está de acuerdo en que **LA UNIVERSIDAD** no tiene ninguna responsabilidad hacia él por el cierre de la misma originados por cualquier motivo, por la ocurrencia de siniestros, extorsiones, tomas, etc.,

de que sea víctima; por lo que **EL ARRENDATARIO** asume bajo su propia responsabilidad estos riesgos y los perjuicios que ello le pudiere ocasionar. Igualmente, **LA UNIVERSIDAD**, no se hace responsable por la pérdida o hurto de bienes o de daños que pueda sufrir **EL ARRENDATARIO**, sus empleados o alumnos por parte de personas ajenas a ésta o causados por personas que tengan alguna vinculación o hagan parte de éstas aún pertenecientes a la misma comunidad universitaria. **LA UNIVERSIDAD** no se hace responsable de los accidentes que puedan ocurrir a las personas con ocasión del arrendamiento de los escenarios deportivos, en caso de instalar equipos en las canchas para el desarrollo de las actividades deportivas y demás, su mantenimiento y custodia también estarán a cargo y será plena responsabilidad del ARRENDATARIO. -----

NOVENA. DECLARATORIA DE INCUMPLIMIENTO: **LA UNIVERSIDAD** podrá declarar el incumplimiento y terminar anticipadamente el presente contrato mediante resolución motivada de la Dirección Financiera y Administrativa, para lo cual se dará aviso escrito al Arrendatario con diez (10) días calendario para la entrega del inmueble, cuando se presente una de las siguientes causales: -----

- a) Violación de parte del **ARRENDATARIO** cualquier norma legal, Reglamento, Estatuto, Resolución de **LA UNIVERSIDAD**. -----

- b) Utilización por parte de terceros del espacio arrendado o su destinación para una actividad diferente a la indicada en la cláusula primera. -----

- c) Incumplimiento por parte del **ARRENDATARIO** de la contraprestación que se establece en el presente contrato. -----

LA UNIVERSIDAD dará por terminado ipso facto el presente contrato y exigirá el pago de la cláusula penal, sin necesidad de desahucio ni de los requerimientos previstos en la ley, a los cuales **EL ARRENDATARIO** con la suscripción del presente documento renuncia expresamente. -----

DÉCIMA. MULTAS: En caso de que **EL ARRENDATARIO** incurra en mora o incumplimiento parcial de las obligaciones derivadas del presente contrato, **LA UNIVERSIDAD** mediante resolución motivada que prestará mérito ejecutivo, podrá imponerle multas sucesivas diarias equivalentes cada una al cero punto cero un por ciento (0,01%) del valor contractual de la obligación o parte incumplida, mientras persista el incumplimiento, sin que sumadas superen el 20% del valor del contrato. -----

PARÁGRAFO I. El procedimiento para la aplicación de las multas será el establecido en el artículo 83 del *Manual de Convenios y Contratos de la Universidad Nacional de Colombia*. Las multas deberán ser canceladas en un plazo máximo de quince (15) días calendario, contados a partir de la ejecutoria de la resolución, sin perjuicio de que **LA UNIVERSIDAD** pueda hacer efectiva la obligación por jurisdicción coactiva sin necesidades de constituirlo en mora o efectuar requerimiento alguno. -----**DÉCIMA**

PRIMERA: CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA: Se señala a título de cláusula penal pecuniaria una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total de este contrato, que podrá hacerse efectiva directamente por **LA UNIVERSIDAD**, previa la expedición de resolución motivada, en caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del **ARRENDATARIO** y su valor se imputará al de los perjuicios que reciba **LA UNIVERSIDAD** por

incumplimiento. -----

PARÁGRAFO La Resolución que declara el incumplimiento, en cuanto ordene hacer efectivo el valor de la cláusula penal pecuniaria, prestará mérito ejecutivo contra EL ARRENDATARIO-----

DÉCIMA SEGUNDA. CAUSALES DE TERMINACIÓN Y RESTITUCIÓN ANTICIPADA: -----

- a) Por mutuo acuerdo entre las partes, siempre y cuando no existan saldos por pagar. ---
- b) Cualquiera de las partes podrá dar por terminado el presente contrato una vez establecido el incumplimiento de las obligaciones asumidas. -----

- c) Por decisión unilateral de cualquiera de las partes mediante comunicación escrita enviada a la otra, con un (1) mes de antelación a la fecha que se deba producir la terminación, sin que por este motivo se genere obligación de reparar perjuicios o realizar indemnizaciones de ninguna naturaleza por la no renovación. -----
- d) Cuando la Universidad requiera el espacio deportivo para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación, sin que por este motivo se genere obligación de reparar perjuicios o realizar indemnizaciones de ninguna naturaleza al arrendatario.

DÉCIMA TERCERA. RELACIÓN LABORAL: El personal vinculado laboralmente con EL ARRENDATARIO y que se relacione con el desarrollo del objeto del presente contrato, no adquiere ni adquirirá vínculo laboral alguno con LA UNIVERSIDAD, por lo tanto, los salarios y prestaciones sociales correspondientes a dicho personal, corren por cuenta del ARRENDATARIO. Iguales condiciones aplicarán para los prestadores de servicios que contrate el arrendatario, sobre el cual el ARRENDATARIO tendrá la exclusiva responsabilidad sobre todas las obligaciones contractuales o laborales a que hubiere lugar.

DÉCIMA CUARTA. SUPERVISIÓN Y/O INTERVENTORIA: LA UNIVERSIDAD ejercerá la supervisión y control sobre el desarrollo y cumplimiento del presente contrato a través un interventor y/o supervisor designado por el Director Financiero y Administrativo, previa instrucción del señor Vicerrector, mediante acta, la cual hará parte integral del presente contrato; quien deberá ejercer las funciones de conformidad con la Resolución de Rectoría No 1551 de 2014, Artículos 93 y 94, las normas que la deroguen o modifiquen y aquellas tareas específicas establecidas contractualmente que sean propias de la naturaleza del objeto.-----**DÉCIMA QUINTA. INHABILIDADES E**

INCOMPATIBILIDADES: EL ARRENDATARIO, declara bajo la gravedad del juramento no encontrarse dentro de las inhabilidades e incompatibilidades y conflicto de intereses determinadas en la Ley, que le impida la celebración del presente contrato con LA UNIVERSIDAD. -----

DÉCIMA SEXTA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Las controversias o diferencias que surjan entre la UNIVERSIDAD 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 resolverá acudiendo a lo previsto en la Ley para estos casos. -----

DÉCIMA SÉPTIMA. GARANTÍAS: EL ARRENDATARIO se obliga para con LA UNIVERSIDAD a constituir a su favor ante una compañía de seguros o de banco comercial legalmente

reconocido, una póliza con los siguientes amparos: **a) Cumplimiento del contrato** y de todas las obligaciones adquiridas, equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato, vigente por el término del mismo y seis (6) meses más. **b) Pago de salarios y prestaciones sociales e indemnizaciones laborales** del personal a cargo de EL ARRENDATARIO vinculado directamente al desarrollo del contrato de arrendamiento, por el cinco por ciento (5%) del valor total del contrato y con vigencia igual al plazo del mismo y tres (3) años más. **c) Calidad del servicio**, equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato y con vigencia igual al plazo del mismo y seis (6) meses más. **d) De Responsabilidad Civil Extracontractual**, por cuantía equivalente a cien (100) SMLMV para cada uno de los siguientes amparos: predios, labores y operaciones, responsabilidad civil patronal, contratistas y subcontratistas y vehículos propios y no propios, con una vigencia igual al plazo del contrato. Un deducible del 10% del valor de cada pérdida y de mínimo 1 SMLMV. **PARAGRAFO I:** Estas garantías deberán constituirse a favor de entidades estatales dentro de los tres (3) días siguientes a la suscripción del contrato y presentarse en este mismo término para aprobación de la UNIVERSIDAD, ante el Jefe de la División de Contratación y Gestión de Bienes, en la carrera 65 N° 59ª-110, Universidad Nacional de Colombia, sede Medellín, bloque 42. **PARÁGRAFO II.** Este contrato no podrá dar inicio a su ejecución hasta tanto se haya perfeccionado y legalizado con el cumplimiento de los requisitos exigidos por la UNIVERSIDAD. **PARÁGRAFO III.** En caso de prórroga, adición, suspensión o modificación del presente Contrato, EL ARRENDATARIO deberá remitirlo oportunamente para revisión y aprobación el respectivo certificado modificadorio de la garantía, extendiendo las garantías. -----

DÉCIMA OCTAVA. REQUISITOS PERFECCIONAMIENTO, LEGALIZACIÓN Y EJECUCIÓN.

El presente contrato se perfecciona y legaliza con la firma de las partes, la constitución por parte del arrendatario de la garantía exigida y la aprobación de la misma por parte de la Universidad, para su ejecución se requiere la firma del acta de inicio del contrato. **PARAGRAFO:** 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 NOVENA. DOMICILIO Y NOTIFICACIONES. Para todos los efectos legales, se entenderá como domicilio la ciudad de Medellín. El Arrendatario recibirá notificaciones en la dirección: Calle 52 # 47 - 42 Piso 32, Medellín, teléfono 540 69 20 y al correo electrónico secretariaescuela@atlnacional.com.co. Y LA UNIVERSIDAD, recibirá notificación en la dirección: Carrera 65 N. 59ª-110 Bloque 42 oficina 102, Medellín, teléfono 4306567 y al correo electrónico bienysum_med@unal.edu.co.-----

VIGÉSIMA. ANEXOS. Hace parte integral del contrato: a) Programación para la utilización espacios deportivos. b) Circular 002 de enero 16 de 2019 de la Dirección de Bienestar Universitario y sus modificaciones. c) Acta mediante la cual se nombra el supervisor y/o interventor. d) acta de inicio.

Para constancia se firma en Medellín por LA UNIVERSIDAD el día 09 JUL 2019 y por el ARRENDATARIO el día 25 JUL 2019

(Original firmado por)

(Original firmado por)

JOHAN ZULUAGA FRANCO
Director Financiero y Administrativo
LA UNIVERSIDAD

JUAN DAVID PÉREZ ORTIZ
CC 71.772.427
EL ARRENDATARIO

2 AÑOS Bicentenario
0