

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 018A- 2019

ARRENDADOR:	Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín
ARRENDATARIO:	INVERSIONES MAJAGUA S.A.S.
NIT:	900.498.476-4
CANON:	\$1.865.813 desde el acta de inicio hasta el 30 de septiembre de 2019 y \$1.925.146 a partir del 01/10/2019 hasta el 31/07/2020.
OBJETO:	Arrendamiento de un espacio universitario ubicado en el segundo nivel del bloque 44, Campus El Volador, destinado a la prestación del servicio de cafetería, pastelería y repostería.
VALOR TOTAL:	Hasta \$22.983.086
INICIA:	Acta de Inicio
TERMINA:	31 de julio de 2020

Entre los suscritos a saber: por una parte, **JOHAN ALEXÁNDER 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 el Manual de Convenios y Contratos de la Universidad Nacional de Colombia adoptado mediante la Resolución Rectoral No. 1551 de 2014, en su artículo 13, numeral 12 literal b., 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 otra parte, **JULIO CÉSAR IZQUIERDO MEJÍA**, mayor de edad, con cédula de ciudadanía No. **71.703.104**, quien actúa en representación legal de la sociedad **INVERSIONES MAJAGUA S.A.S.** con **NIT 900.498.476-4**, 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 de Bienestar Universitario, mediante oficio M.DBU-124-19 del 17 de junio de 2019, solicita la elaboración del Contrato Arrendamiento de un espacio universitario ubicado en el segundo nivel del bloque 44, Campus El Volador, destinado a la prestación del servicio de cafetería, pastelería y repostería. **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 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 un espacio universitario ubicado en el segundo nivel del bloque 44, Campus El Volador, destinado a la prestación del servicio de cafetería, pastelería y repostería. -----

SEGUNDA. UBICACIÓN Y LINDEROS: El espacio físico motivo del arrendamiento es un inmueble ubicado en el segundo nivel del bloque 44, denominada burbuja 1, con un área de 12.9 m² y una bodega de 7.8 m². Se encuentra alinderado de la siguiente manera: al oriente con zona común delimitada por el pasamanos, al occidente, norte y sur con zona de estudio. -----

TERCERA. CANON: El canon de arrendamiento, será el equivalente a la suma de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TRECE PESOS M.L. (\$1.865.813 M.L.)** desde el acta de inicio hasta el 30 de septiembre de 2019 y **UN MILLÓN NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS PESOS M.L. (\$1.925.146 M.L.)** a partir del 01/10/2019 y hasta el 31/07/2020; pagados mensualmente y de manera anticipada consignando en la Cuenta Corriente No. 0970375487-1 de Bancolombia a nombre de la Universidad Nacional de Colombia-Sede Medellín, dentro de los diez (10) primeros días calendario de cada mensualidad durante la vigencia del contrato. **PARÁGRAFO I:** El primer canon mensual se cancelará dentro de los diez (10) primeros días calendario siguientes a la firma del acta de inicio del contrato. En todo caso, **EL ARRENDATARIO** podrá estar exento de pago en los periodos de anormalidad académica por motivos de fuerza mayor o caso fortuito, siempre y cuando así esté señalado expresamente por el competente y se encuentra a paz y salvo por todo concepto con **LA UNIVERSIDAD**. **PARÁGRAFO II:** La Dirección de Bienestar Universitario de Sede podrá autorizar un descuento o exoneración total en el canon de arrendamiento en los periodos de terminación del periodo académico y/o donde se aprecie una disminución de personas en el campus, previa solicitud de **EL ARRENDATARIO** y concepto favorable del supervisor y/o interventor, siempre y cuando se encuentre a paz y salvo por todo concepto con **LA UNIVERSIDAD**. -----

CUARTA. DURACIÓN: La duración del presente contrato es a partir de la suscripción del acta de inicio del contrato y sin sobrepasar el 31 de julio de 2020. **PARÁGRAFO.** Una vez terminado el plazo del contrato, sin que se haya autorizado prórroga expresamente, **EL ARRENDATARIO** queda obligado a restituir el inmueble a más tardar dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de terminación del mismo, sin que **LA UNIVERSIDAD** efectúe ningún requerimiento escrito o verbal a **EL ARRENDATARIO**. -----

QUINTA. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: EL ARRENDATARIO, deberá cancelar el valor de los servicios públicos, conforme al consumo mensual reportado por **LA UNIVERSIDAD**. **PARÁGRAFO:** A **EL ARRENDATARIO** le está prohibido efectuar modificaciones o ampliaciones a las redes e instalaciones de cualquiera de los servicios públicos con los cuales cuenta el local objeto de arrendamiento. -----

SEXTA. 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 de forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor de **EL ARRENDATARIO** y podrá

exigir la devolución del inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del Arrendador. -----

SÉPTIMA. DESTINACIÓN: EL ARRENDATARIO, durante la vigencia del contrato, destinará el inmueble única y exclusivamente a la prestación del servicio de cafetería, pastelería y repostería. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares. A su vez, **EL ARRENDATARIO** se obliga a no usar el inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. **EL ARRENDATARIO** faculta a **LA UNIVERSIDAD** para que, directamente o a través de personas autorizadas, visiten el inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO**. -----

OCTAVA. OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE EL ARRENDATARIO: Se compromete a respetar todas y cada una de las obligaciones y prohibiciones establecidas en las normas internas de **LA UNIVERSIDAD** y asumirá de forma especial las siguientes: **I) OBLIGACIONES.** **a)** Pagar cumplidamente el canon de arrendamiento estipulado en la cláusula tercera del presente contrato. **b)** La atención a los usuarios deberá mantener una constante fluidez, evitando las filas de espera. **c)** Cumplir el horario de atención al público, el cual será establecido por la Dirección de Bienestar Universitario. **d)** Deberá contar con el suficiente número de empleados que garanticen una prestación eficiente, eficaz y oportuna del servicio. **e)** Deberá mantener los elementos utilizados en sus actividades, así como el equipo y mobiliario en buen estado de funcionamiento y conservación, y en la cantidad suficiente para la cabal prestación del servicio. **f)** Mantener en óptimas condiciones de limpieza y aseo el espacio físico que ocupa, garantizando el servicio de aseo y limpieza de las zonas comunes en lo que respecta a su propia actividad y producción de residuos y basuras. En caso de incumplimiento de esta obligación se requerirá a **EL ARRENDATARIO**, para su cumplimiento, si este persiste, se configura como causal de terminación unilateral del contrato. **g)** Dotar de uniformes correspondientes a las personas que emplee y carnetizarlos. **h)** Dar cumplimiento al Plan de Manejo Integral de Residuos Sólidos de **LA UNIVERSIDAD**. **i)** Mantener el espacio físico libre de plagas, roedores e insectos rastreros, para lo cual realizará los controles de fumigación necesarios. **LA UNIVERSIDAD** podrá contratar el servicio de fumigación para lo cual, se cobrará dicho valor en proporción a los metros cuadrados utilizados por el espacio físico arrendado, y este valor debe ser pagado por **EL ARRENDATARIO** en el mes subsiguiente a la actividad. **j)** Cumplir todas las disposiciones de seguridad y salud en el trabajo sobre los factores que puedan afectar la salud o la vida de sus trabajadores y usuarios del servicio de conformidad con la ley y las normas municipales aplicables. **k)** Mantener en buen estado los equipos de prevención y de extinción de incendios, disponiendo la instrucción y mantenimiento permanente para todos sus dependientes con énfasis en seguridad y salud en el trabajo **l)** Adquirir por su cuenta y riesgo los elementos necesarios para el correcto funcionamiento del local comercial arrendado, liberando a **LA UNIVERSIDAD** de cualquier responsabilidad frente a terceros por obligaciones adquiridas por **EL ARRENDATARIO**. **m)** Restituir el espacio físico a la terminación del contrato. **n)** No ser responsable fiscalmente, en virtud de lo dispuesto en la Ley 610 de 2000. ----- **II) PROHIBICIONES.** **a)** Cambiar la destinación de los espacios físicos de este contrato. **b)** Teniendo

en cuenta la naturaleza de la entidad arrendadora en cuyos predios se adelantará el negocio, a **EL ARRENDATARIO**, le queda prohibido cederlo o subarrendarlo parcial o totalmente. **c)** Guardar o mantener en espacio físico arrendado, artículos, elementos o equipos utilizados por cualquier vendedor no autorizado para expender sus productos dentro de **LA UNIVERSIDAD**. **d)** Guardar o mantener en el espacio físico arrendado sustancias explosivas, drogas, estupefacientes o elementos perjudiciales para la conservación, higiene y seguridad tanto de las personas como de las cosas. **e)** Expende cervezas, licores o cualquiera otra clase de bebida embriagante, drogas o estupefacientes, o cualquier otro producto prohibido por la ley o normas institucionales, o permitir su consumo. **f)** Utilizar espacios que no hagan parte del espacio físico objeto del arrendamiento. **g)** La venta, directa e indirecta, de productos de tabaco y sus derivados, en cualquiera de sus presentaciones, por unidad de cigarrillos o en cajetillas. **h)** No servir alimentos calientes en materiales plásticos como vasos, platos y recipientes en general, que contengan Bisfenol A – BPA, es decir, están prohibidos los plásticos con los códigos de identificación: 3-PVC y V (Policloruro de vinilo) y 6-PS (Poliestireno).-----

NOVENA. CALIDAD DEL ARRENDATARIO: El presente contrato es *intuitu personae*, es decir, se celebra por virtud de las calidades mostradas por **EL ARRENDATARIO**, por lo cual, en caso de fallecimiento o disolución de **EL ARRENDATARIO**, el contrato termina *ipso facto* y ninguna persona podrá alegar derecho alguno sobre la relación contractual aquí prevista.

DÉCIMA. REPARACIONES Y MEJORAS: Los daños que se ocasionen al inmueble por **EL ARRENDATARIO**, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por el **ARRENDATARIO**. En todo caso, el **ARRENDATARIO** se obliga a restituir el Inmueble en el mismo estado en que lo ha recibido, salvo el deterioro natural por el uso legítimo. Las reparaciones locativas al Inmueble estarán a cargo del **ARRENDATARIO**. **PARÁGRAFO I: EL ARRENDATARIO** se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al inmueble sin permiso previo y escrito de **LA UNIVERSIDAD**. Las mejoras al inmueble serán de su propietario y no habrá lugar al reconocimiento de costo, precio o indemnización alguna a **EL ARRENDATARIO** por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que **LA UNIVERSIDAD** lo exija por escrito, a lo que **EL ARRENDATARIO** accederá inmediatamente y a su costa, dejando el inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió por parte de **LA UNIVERSIDAD**. **PARÁGRAFO II:** En el evento de autorizarse modificaciones y mejoras a las instalaciones, estas serán realizadas de acuerdo con el proyecto arquitectónico presentado, con la aprobación de la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Físico de **LA UNIVERSIDAD**. Las que se realicen en contravención a lo aquí estipulado quedarán de propiedad de **LA UNIVERSIDAD**, sin necesidad de indemnización o contraprestación alguna. **PARÁGRAFO III: EL ARRENDATARIO** renuncia a cualquier derecho de retención que pudiera alegar por razón de las mejoras hechas, así como también renuncia a cualquier reconocimiento económico por el posicionamiento del local comercial (Good Will) y/o reconocimiento de primas comerciales. **PARÁGRAFO IV:** En todo caso, serán de propiedad de **LA UNIVERSIDAD**, las reparaciones y/o mejoras que se encuentren y/o instalen y que queden empotradas en el espacio físico y que de ser retiradas, afectarían física y estéticamente el edificio. **PARÁGRAFO V:** Si las autoridades

universitarias, municipales, departamentales y/o nacionales de higiene exigieran modificaciones a los implementos y/o equipos instalados por **EL ARRENDATARIO**, éste quedará obligado a efectuarlas dentro de los plazos perentorios que le señalen, so pena de hacerse acreedor a las sanciones que contemple este contrato. -----

DÉCIMA PRIMERA. 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** o sus empleados por parte de personas ajenas a ésta o causados por personas que tengan alguna vinculación o hagan parte de esta, incluso pertenecientes a la misma comunidad universitaria. -----

DÉCIMA SEGUNDA. 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 a **EL ARRENDATARIO** con diez (10) días calendario de anticipación para la entrega del inmueble, cuando se presente una de las siguientes causales: -----

- a) Violación de parte de **EL ARRENDATARIO** de 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 Séptima. -----
- c) Incumplimiento en el pago de dos (2) cánones consecutivos por parte de **EL ARRENDATARIO** que se establecen en el presente contrato. -----
- d) Evaluación insatisfactoria del servicio prestado por **EL ARRENDATARIO** de acuerdo con el sistema que adopte **LA UNIVERSIDAD**. -----

LA UNIVERSIDAD dará por terminado *ipso facto* el presente contrato y exigirá la entrega del inmueble, así como 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. **PARÁGRAFO I:** De las evaluaciones del servicio que realice el supervisor y/o interventor, dejará constancias de la conveniencia institucional en la continuidad del servicio, teniendo en cuenta el cumplimiento de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO** y de todas las condiciones pactadas en el presente contrato. **PARÁGRAFO II:** De encontrar el supervisor y/o interventor que alguna(s) estipulación(es) contractual(es) ha(n) sido incumplida(s) por **EL ARRENDATARIO**, seguirá el siguiente procedimiento: a) Notificará a **EL ARRENDATARIO** las condiciones que debe modificar y/o cumplir, otorgándole plazo para subsanarlas y/o cumplirlas b) De no cumplirlas dentro del plazo otorgado por el supervisor y/o interventor, éste elaborará informe dirigido al Director Financiero y Administrativo, con copia a **EL ARRENDATARIO** y a la Oficina Jurídica de la Sede, recomendando la continuidad o terminación del contrato c) Con el informe que presente el supervisor y/o interventor en caso de que recomiende terminación, la Oficina Jurídica proyectará resolución que declara el incumplimiento y la cual será suscrita por el Director Financiero y Administrativo, la cual ordenará hacer efectivo el valor de la cláusula penal pecuniaria, prestará mérito ejecutivo contra **EL ARRENDATARIO**.-----

DÉCIMA TERCERA. 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 uno 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 necesidad de constituirlo en mora o efectuar requerimiento alguno. **PARÁGRAFO II:** **LA UNIVERSIDAD** podrá realizar visitas con el fin de verificar los estándares de Buenas Prácticas de Manufactura, de conformidad a la lista de chequeo que se establezca para este fin; la cual hace parte integral del contrato. Si en visita realizada se le asigna un puntaje inferior al 69% (*Alerta Roja*) generará el pago de la multa y cierre temporal por tres (3) días hábiles y hasta que se mejoren las condiciones, previa autorización del supervisor y/o interventor. **PARÁGRAFO III:** En el evento de que **LA UNIVERSIDAD** al realizar visita de verificación de los estándares de Buenas Prácticas de Manufactura, reporte un segundo hallazgo consecutivo de presencia de plagas y alimentos vencidos, dará lugar al cierre temporal por tres días hábiles del local comercial y hasta que se supere el hallazgo negativo. **PARÁGRAFO IV:** A los dos cierres del local comercial dará lugar a la declaratoria de incumplimiento y terminación anticipada. -----

DÉCIMA CUARTA. CLAUSULA 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 de **EL ARRENDATARIO**. 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 QUINTA. 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 inmueble 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 SEXTA. RELACIÓN LABORAL: La(s) persona(s) que labore(n) en el local comercial no tendrá(n) ningún vínculo ni relación laboral con **LA UNIVERSIDAD**. El valor de los salarios y toda clase de prestaciones sociales que se puedan generar a favor de cualquier persona relacionada con el servicio y/o actividad que desarrolla **EL ARRENDATARIO** en las instalaciones de **LA UNIVERSIDAD**, serán en todo caso por cuenta y riesgo de **EL ARRENDATARIO**. -----

DÉCIMA SÉPTIMA. ENTREGA: Con la suscripción del acta de inicio del contrato, **EL ARRENDATARIO** declara que ha recibido el espacio físico materia de este contrato en perfecto estado de servicio y que en el mismo estado lo devolverá a **LA UNIVERSIDAD** a la expiración del arrendamiento, salvo el deterioro procedente del uso legítimo. **PARÁGRAFO:** Tanto para la entrega como para la restitución del inmueble se elaborará un acta que será firmado por **EL ARRENDATARIO** y el supervisor y/o interventor. -----

DÉCIMA OCTAVA. 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. El interventor y/o supervisor deberá ejercer las funciones de conformidad con la Resolución de Rectoría No 1551 de 2014, artículos 92, 93 y 94, las normas que la deroguen o modifiquen y con aquellas tareas específicas establecidas contractualmente que sean propias de la naturaleza del objeto. -----

DÉCIMA NOVENA. INSPECCIONES: EL ARRENDATARIO permitirá en cualquier tiempo las visitas de inspección que LA UNIVERSIDAD tenga a bien realizar, tanto para constatar el estado del espacio físico, como para verificar el cumplimiento de los compromisos adquiridos por EL ARRENDATARIO. -----

VIGÉSIMA. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: EL ARRENDATARIO declara bajo la gravedad de 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. -----

VIGÉSIMA PRIMERA. 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 resolverán acudiendo a lo previsto en la ley para estos casos. -----

VIGÉSIMA SEGUNDA. PRECIOS: Los precios de venta serán regulados de conformidad con el régimen de tarifas establecidos por LA UNIVERSIDAD a través de Bienestar Universitario por circular o instructivo. En todo caso, EL ARRENDATARIO no podrá alegar desequilibrio económico en razón de lo anterior y en ese sentido, hacer reclamaciones a LA UNIVERSIDAD. **PARÁGRAFO:** EL ARRENDATARIO fijará en un lugar visible al público la lista de precios de todos los productos o servicios que ofrezca. -----

VIGÉSIMA TERCERA. 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, 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 del valor de cada pérdida y de mínimo 1 SMLMV. **PARAGRAFO I:** Estas garantías deberán constituirse 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° 59-110, 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 de Arrendamiento, **EL ARRENDATARIO** deberá remitir oportunamente para su revisión y aprobación, el respectivo certificado modificatorio de la garantía. **PARÁGRAFO IV:** En la póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual se deberá indicar que la Universidad Nacional de Colombia es beneficiario y asegurado adicional. **PARÁGRAFO V:** Para la expedición de las pólizas se deberá tener en cuenta la siguiente información: -----

- **Beneficiario de la póliza:** Universidad Nacional de Colombia – Sede Medellín. ----
- **Dirección:** Carrera 65 No. 59A – 110. -----
- **Teléfono:** 430 9000. -----

VIGÉSIMA CUARTA. REQUISITOS PERFECCIONAMIENTO, LEGALIZACIÓN Y EJECUCIÓN:

El presente contrato se perfecciona y legaliza con la firma de las partes, la constitución por parte de **EL 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 por las partes. **PARÁGRAFO:** Una vez legalizado el presente contrato, la División de Contratación y Gestión de Bienes procederá con su publicación en el sitio web de **LA UNIVERSIDAD**. -----

VIGÉSIMA QUINTA. DOMICILIO Y NOTIFICACIONES: Para todos los efectos legales, se entenderá como domicilio la ciudad de Medellín. **EL ARRENDATARIO** recibirá notificaciones en la dirección: Calle 11 Sur # 25 – 150 Apartamento 407, Medellín, móvil 318 372 97 39 y en el correo electrónico linagdn@gmail.com. **LA UNIVERSIDAD** recibirá notificaciones en la dirección: Carrera 65 N. 59ª-110 Bloque 42 oficina 102, Medellín, teléfono 4306567 y al correo electrónico bienysum@unal.edu.co. -----

VIGÉSIMA SEXTA. ANEXOS: Hace parte integral del contrato: **a)** Lista de chequeo de verificación de estándares de Buenas Prácticas de Manufactura. **b)** Circular 001 de 2019 de Bienestar Universitario o la que la modifique, **c)** Acta mediante la cual se nombra el supervisor y/o interventor, **d)** Acta de inicio del contrato.

Para constancia se firma en Medellín por **LA UNIVERSIDAD** el día 15 JULIO 2019 y por **EL ARRENDATARIO** el día 25 JULIO 2019

LA UNIVERSIDAD,

(Original firmado por)

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

EL ARRENDATARIO,

(Original firmado por)

JULIO CÉSAR IZQUIERDO MEJÍA
C.C. 71.703.104
Representante Legal
INVERSIONES MAJAGUA S.A.S.

2
AÑOS Bicentenario
0