

### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 032A- 2019

ARRENDADOR:	Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín
ARRENDATARIO:	<b>BEATRIZ HELENA ZAPATA MADRIGAL</b>
CÉDULA:	42.889.100
CANON:	\$73.784
OBJETO:	Arrendamiento de un (1) espacio universitario para la ubicación por sus propios medios con plena autonomía técnica y administrativa de una (1) máquina dispensadora de productos alimenticios, ubicada en el bloque 2 del Campus del Río.
VALOR TOTAL:	Hasta \$885.408
INICIA:	Acta de Inicio
TERMINA:	31 de julio de 2020

Entre los suscritos a saber: por una parte, **JOHAN ALEXANDER ZULUAGA FRANCO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. **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 **BEATRIZ HELENA ZAPATA MADRIGAL**, mayor de edad, con cédula de ciudadanía No. **42.889.100**, 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-137-19 del 17 de julio de 2019, solicita la elaboración del contrato Arrendamiento un (1) espacio físico para la ubicación por sus propios medios con plena autonomía técnica y administrativa de una (1) máquina dispensadora de productos alimenticios, ubicada en el bloque 2 del Campus del Río. **b)** **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 (1) espacio universitario para la ubicación por sus propios medios con plena autonomía técnica y administrativa de una (1) máquina dispensadora de productos alimenticios, ubicada en el bloque 2 del Campus del Río. -----

**SEGUNDA. UBICACIÓN Y LINDEROS:** El espacio físico motivo de arrendamiento se encuentra ubicado en el bloque 2 del Campus del Río, costado oriental del local donde funciona la cafetería, en la zona de estudio del bloque. -----

**TERCERA. CANON:** El canon de arrendamiento será el equivalente a la suma de **SETENTA Y TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$73.784)** mensuales, que **EL ARRENDATARIO** pagará anticipadamente 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 calendarios 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:** Dentro del canon de arrendamiento está incluido el consumo de energía de la máquina dispensadora. **PARÁGRAFO III.** 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 del **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. 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. -----

**SEXTA. DESTINACIÓN:** **EL ARRENDATARIO**, durante la vigencia del Contrato, destinará el inmueble única y para la ubicación y operación de la máquina dispensadora de productos alimenticios. 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 debidamente autorizadas, visiten el inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO**. -----

**SÉPTIMA. 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 presenta contrato. **b)** **LA UNIVERSIDAD** no asume ninguna responsabilidad por los daños y perjuicios que se ocasione a la máquina dispensadora. En consecuencia, las indemnizaciones y costos que se originen o produzcan por accidente de cualquier naturaleza, serán a cargo exclusivamente del **ARRENDATARIO** directa o indirectamente de la máquina dispensadora de alimentos. **c)** **EL ARRENDATARIO** se compromete a permitir las visitas y/o revisión de los productos, que solicite el interventor del contrato en cualquier momento para verificar las fechas de vencimiento de los productos. **d)** No ser responsable fiscalmente, en virtud de lo dispuesto en la Ley 610 de 2000. **e)** Restituir el uso del espacio a la terminación del contrato. **f)** Las operaciones comerciales que realice **EL ARRENDATARIO** para el funcionamiento de la máquina dispensadora y/o afines, será por su cuenta y riesgo exclusivo de **EL ARRENDATARIO**. **---II) PROHIBICIONES.** **a)** Cambiar la destinación del espacio físico de este contrato. **b)** Teniendo en cuenta la naturaleza de la entidad arrendadora, en cuyos predios se adelantará el negocio al **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 utilizar 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) para servir alimentos y/o bebidas calientes. - **OCTAVA. CALIDAD DE EL ARRENDATARIO:** El presente contrato es *intuito personae*, es decir, se celebra en 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. **NOVENA. 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 del inmueble estarán a cargo de **EL 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 quedará 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. SEGURIDAD Y RIESGOS: EL ARRENDATARIO** está de acuerdo con 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 PRIMERA. 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 a la entrega del inmueble, cuando se presente una de las siguientes causales: -----

- a) Violación por 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 de **EL 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 declare el incumplimiento y la cual será suscrita por el Director Financiero y Administrativo y ordenará hacer efectivo el valor de la cláusula penal pecuniaria. Dicho documento prestará mérito ejecutivo contra **EL ARRENDATARIO**.

**DÉCIMA SEGUNDA. 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:** 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 TERCERA: 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 expedición de resolución motivada, en caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de **EL ARRENDATARIO** y su valor se imputará al de los perjuicios que reciba **LA UNIVERSIDAD** por incumplimiento. **PARÁGRAFO:** La resolución que declare el incumplimiento, en cuanto ordene hacer efectivo el valor de la cláusula penal pecuniaria, prestará mérito ejecutivo contra **EL ARRENDATARIO**. -----

**DÉCIMA CUARTA. 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 a **EL ARRENDATARIO**. -----

**DÉCIMA QUINTA. 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 SEXTA. 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 firmada por **EL ARRENDATARIO** y el supervisor y/o interventor. -----

**DÉCIMA SÉPTIMA. 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 aquellas tareas específicas establecidas contractualmente que sean propias de la naturaleza del objeto. -----

**DÉCIMA OCTAVA. 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**. -----

**DÉCIMA NOVENA. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:** **EL ARRENDATARIO**, declara bajo la gravedad de juramento no encontrarse dentro de las inhabilidades e incompatibilidades y conflicto de intereses determinados en la ley, que le impida la celebración del presente contrato con **LA UNIVERSIDAD**. -----

**VIGÉSIMA. 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. -----

**VIGÉSIMA PRIMERA. REQUISITOS PERFECCIONAMIENTO, LEGALIZACIÓN Y EJECUCIÓN:** El presente contrato se perfecciona con la firma de las partes. Para su ejecución se requiere la suscripción 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**. -----

**VIGÉSIMA SEGUNDA. DOMICILIO Y NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos legales, se entenderá como domicilio la ciudad de Medellín. **EL ARRENDATARIO** recibirá notificaciones en la dirección: Carrera 48 # 39 Sur - 20, Envigado, móvil 314694338 y al correo electrónico behezama@yahoo.es. **LA UNIVERSIDAD**, recibirá notificación en la dirección: Carrera 65 N. 59ª-110 Bloque 42 oficina 102, Medellín, teléfono 4309545 y al correo electrónico bienysum@unal.edu.co. -----

**VIGÉSIMA TERCERA. ANEXOS:** Hace parte integral del contrato: **a)** Acta mediante la cual se nombra el supervisor y/o interventor, **b)** Acta de inicio.

Para constancia se firma en Medellín por **LA UNIVERSIDAD** el día 30 JULIO 2019 y por **EL ARRENDATARIO** el día 31 JULIO 2019

**LA UNIVERSIDAD,**

**EL ARRENDATARIO,**

(Original firmado por)

(Original firmado por)

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

**BEATRIZ HELENA ZPATA MADRIGAL**  
C.C. 42.889.100