

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 047A- 2019

ARRENDADOR:	Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín
ARRENDATARIO:	HERNÁN FRANCO VALENCIA
NIT:	70.559.540
OBJETO:	Arrendamiento de un espacio universitario, inmueble identificado como "Vivero Sector Corralito", para ser destinado a la comercialización de la Parcelación Bosques de San Jerónimo.
CANON:	Medio salario mínimo mensual legal vigente. Para el año 2019 corresponde a \$414.058 mensuales. Para el mes de enero del año 2020 se ajustará con el aumento anual realizado por parte del Gobierno Nacional del salario mínimo legal mensual vigente.
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 **HERNÁN FRANCO VALENCIA**, identificado con cédula **70.559.540**, quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**, hemos convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento, previas las siguientes consideraciones: -----

a) Que **LA UNIVERSIDAD** es propietaria del Vivero Sector Corralito ubicado en el Municipio de San Jerónimo, Departamento de Antioquia, b) Que mediante oficio M.DODF-88-19 del 23 de julio de 2019, el Director de Ordenamiento y Desarrollo Físico de la Sede Medellín, solicita la elaboración del contrato arrendamiento de un espacio universitario, inmueble identificado como "Vivero sector Corralito", para ser destinado a la comercialización de la Parcelación Bosques de San Jerónimo, 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. d) Que el suscrito Director Financiero y Administrativo de la Sede, acepta e imparte aprobación al presente contrato. e) 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, inmueble identificado como "Vivero Sector Corralito", para ser destinado a la comercialización de la Parcelación Bosques de San Jerónimo. -----

SEGUNDA. UBICACIÓN Y LINDEROS: El espacio físico objeto de arrendamiento, ubicado en jurisdicción del municipio de San Jerónimo, que es parte de la parcela Corralito, en una área de cuatro (4) Hectáreas, con los siguientes linderos: Al este con el mojón # 62042 siguiendo la margen derecha de la carretera Turbo-Medellín, al Oeste, Norte y Sur con un predio de la Universidad Nacional de Colombia, como vivero para la producción de material vegetal, y una casa dentro del mismo predio en mal estado, la cual será destinada para bodega y vivienda del personal empleado en las labores del vivero. -----

TERCERA. CANON: El canon de arrendamiento, será el equivalente a medio salario mínimo mensual legal vigente, para el año 2019 corresponde a la suma de **CUATROCIENTOS CATORCE MIL CINCUENTA Y OCHO PESOS (\$414.058)** mensuales, que **EL ARRENDATARIO** consignará 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 período mensual durante la vigencia del contrato. **PARÁGRAFO I.** El primer canon mensual se cancelará dentro de los diez (10) primeros días calendario siguiente al cumplimiento de los requisitos de legalización del contrato. **PARÁGRAFO II.** El canon de arrendamiento se ajustará con el aumento anual realizado por parte del Gobierno Nacional del salario mínimo legal mensual vigente, y este nuevo valor empezará a pagarse desde el mes de enero del año 2020. -----

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 pagará oportuna y totalmente los servicios públicos del Inmueble desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución del Inmueble. **PARÁGRAFO I:** El incumplimiento del Arrendatario en el pago oportuno de los servicios públicos del Inmueble se tendrá como incumplimiento del contrato y por ende es una causal para la terminación de este. **PARÁGRAFO II:** El Arrendatario declara que ha recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los servicios públicos del Inmueble (acueducto, electricidad, alcantarillado) que se abstendrá de modificarlas sin permiso previo y escrito de **LA UNIVERSIDAD** y que responderá por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos. **PARÁGRAFO III:** El Arrendatario reconoce que **LA UNIVERSIDAD** en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de

los servicios públicos del Inmueble, **EL ARRENDATARIO** reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y no a **LA UNIVERSIDAD**. -----

SÉPTIMA. DESTINACIÓN: EL ARRENDATARIO, durante la vigencia del Contrato, destinará el inmueble única y exclusivamente a la producción y comercialización de material vegetal en la parcelación Bosques de San Jerónimo y a las actividades que se deriven y tenga una estrecha relación con dicha comercialización. 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 autorizados, visiten el inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO**. -----

OCTAVA. CESIÓN Y SUBARRIENDO: EL ARRENDATARIO no podrá ceder ni subarrendar el inmueble 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 de **EL ARRENDATARIO** y podrá exigir la devolución del Inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte de **LA UNIVERSIDAD**.

NOVENA. 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 quinta. b) 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. c) 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. d) Adquirir por su cuenta y riesgo los elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la parcelación Bosques de San Jerónimo, liberando a **LA UNIVERSIDAD** de cualquier responsabilidad frente a terceros por obligaciones adquiridas por **EL ARRENDATARIO**. e) Restituir el inmueble a la terminación del contrato. f) Realizar las reparaciones locativas entendidas como aquellas que son producto del deterioro normal ocasionado por el arrendatario y son necesarias para el mantenimiento y buen estado del inmueble. g) Pagar los servicios públicos. h) Conservar el alinderamiento de la Finca y las vías o servidumbres legalmente constituidas en el mismo estado y lugar en que los recibe. i) No ser responsable fiscalmente, en virtud de lo dispuesto en la Ley 610 de 2000.----- **II) PROHIBICIONES.** a) Cambiar la destinación del inmueble. 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 el inmueble sustancias explosivas, drogas, estupefacientes o elementos perjudiciales para la conservación, higiene y seguridad tanto de las personas como de las cosas. d) 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. e) Utilizar espacios que no hagan parte del inmueble objeto del arrendamiento. f) La venta, directa e indirecta, de productos de tabaco y sus derivados, en cualquiera de sus presentaciones, por unidad de cigarrillos o en cajetillas. -----

DÉCIMA. CALIDAD DE EL ARRENDATARIO: El presente contrato es *intuitu 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. -----

DÉCIMA PRIMEA. 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 SEGUNDA. 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 TERCERA. 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 CUARTA. 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 QUINTA. 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 SEXTA. 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 SÉPTIMA. 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 OCTAVA. 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 NO-
VENA. SUPERVISIÓN Y/O INTERVENTORIA:** LA UNIVERSIDAD ejercerá la supervisión y control sobre el desarrollo y cumplimiento del presente contrato a través del **Director de Ordenamiento y Desarrollo Físico de la Sede Medellín**; quien 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. -----

-----**VIGÉSIMA. 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 PRIMERA. 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 SEGUNDA. 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 TERCERA. 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 perfeccionado el presente contrato, la División de Contratación y Gestión de Bienes procederá a su publicación en el sitio web de **LA UNIVERSIDAD**-----

-----**VIGÉSIMA CUARTA. DOMICILIO Y NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos legales, se entenderá como domicilio la ciudad de Medellín. **EL ARRENDATARIO** recibirá notificaciones en la dirección: calle 33A # 71 – 144, Edificio Plaza del Márquez apartamento 401, Medellín, celular número 310 406 82 38 y en el correo electrónico hermanfrancovalencia@hotmail.com. Y **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 QUINTA. ANEXOS:** Hace parte integral del contrato: a) Acta de inicio.

Para constancia se firma en Medellín por **LA UNIVERSIDAD** el día 30 JULIO 2019 y por **EL ARRENDATARIO** el día 8 AGOSTO 2019

LA UNIVERSIDAD,

(Original firmado por)

EL ARRENDATARIO,

(Original firmado por)

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

HERNÁN FRANCO VALENCIA
C.C. 70.559.540

**Universidad
Nacional
de Colombia**

2
AÑOS Bicentenario
0