



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 049A- 2018

ARRENDADOR:	Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín
ARRENDATARIO:	RAPIPHARMA S.A.S
NIT:	900.622.788-9
CANON:	\$71.510
OBJETO:	Arrendamiento de un espacio universitario para la ubicación por sus propios medios con plena autonomía técnica y administrativa de una (1) máquina dispensadora de medicamentos de venta libre.
VALOR TOTAL:	Hasta \$858.120
INICIA:	Acta de Inicio
TERMINA:	31 de julio de 2019

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**, de una parte y por la otra **SIMÓN JARAMILLO URREA**, mayor de edad, con cédula de ciudadanía No. **1.037.581.266**, quien actúa en representación legal de **RAPIPHARMA S.A.S**, con NIT **900.622.788-9**, quien en adelante se denominarán **EL ARRENDATARIO**, hemos convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento, previas las siguientes consideraciones **EL ARRENDATARIO**, hemos convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento, previas las siguientes consideraciones: -----

a) Que el Director de Bienestar Universitario, mediante oficio M.DBU-207-18 del 27 de julio de 2018, 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 medicamentos de venta libre 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 para la ubicación por sus propios medios con plena autonomía técnica y administrativa de una (1) máquina dispensadora de medicamentos de venta libre. -----

SEGUNDA: UBICACIÓN. El espacio físico motivo de arrendamiento se encuentra ubicado en el

bloque 44, del Campus El Volador, en el muro que conecta con el hall de los baños del primer piso de la zona occidental del Ágora. -----

TERCERA. CANON. El canon de arrendamiento, será el equivalente a la suma de **SETENTA Y UN MIL QUINIENTOS DIEZ PESOS M.L. (\$71.510)** 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 las máquinas dispensadoras **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. -----

PARÁGRAFO III Dentro del canon de arrendamiento está incluido el consumo de energía de la máquina dispensadora.-----

CUARTA. DURACIÓN. La duración del presente contrato es a partir del acta de inicio del contrato y sin sobrepasar el 31 de julio de 2019. -----

ARÁGRAFO. 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 calendarios siguientes a la fecha de terminación del mismo, sin que la UNIVERSIDAD efectúe ningún requerimiento escrito o verbal al **ARRENDATARIO**. -----

PARÁGRAFO. 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. --

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. -----

SEXTA. DESTINACIÓN. El Arrendatario, durante la vigencia del Contrato, los espacios físicos única y exclusivamente para la ubicación y operación la máquina dispensadora. El Arrendador declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del párrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia el **ARRENDATARIO** se obliga a no usar el Inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares. El **ARRENDATARIO** faculta a la UNIVERSIDAD para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del **ARRENDATARIO**. -----

SÉPTIMA. OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES 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: 1) **OBLIGACIONES.** a) Pagar

cumplidamente el canon de arrendamiento estipulado en la cláusula tercera **b)** La Universidad no asume ninguna responsabilidad por los daños y perjuicios que se ocasione a las máquinas dispensadoras. 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 de los espacios a la terminación del contrato. **f)** Las operaciones comerciales que realice EL ARRENDATARIO para el funcionamiento de las máquinas dispensadoras y/o afines, será por su cuenta y riesgo exclusivo del ARRENDATARIO. -----

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 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 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 del 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 espacio físico 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 espacio físico sin permiso previo y escrito de LA UNIVERSIDAD. Las mejoras al espacio físico serán del propietario del Inmueble y no habrá lugar al reconocimiento de costo, precio o indemnización alguna al 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 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 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 pudiese 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 éstas aún 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 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 sexta. -----
- c) Incumplimiento en el pago de dos (2) cánones consecutivos por parte del **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 espacio físico, 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 al **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 al **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 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 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.

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 a 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 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 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 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 al arrendatario.

DÉCIMA QUINTA: RELACIÓN LABORAL: La(s) persona(s) que labore(n) para el arrendatario en funciones propias de la operatividad de las máquinas 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 del ARRENDATARIO. -----

DÉCIMA SEXTA. ENTREGA: Con la suscripción del Acta de inicio del contrato **EL ARRENDATARIO**, declara que ha recibido los espacios físicos 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 I.** Tanto para la entrega como para la restitución del espacio se elaborará un acta que será firmado 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; 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 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 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. -----

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 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 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 43 C# 10-60, Medellín, móvil 313 6131933, teléfono 5052710 y a los correos electrónicos simonj@rapipharma.com y rapipharma@gmail.com.-----

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

Para constancia se firma en Medellín por LA UNIVERSIDAD el día 31 de JULIO DE 2018 y por el **ARRENDATARIO** el día 31 de JULIO DE 2018

JOHAN ALEXANDER ZULUAGA FRANCO
Director Financiero y Administrativo
LA UNIVERSIDAD

SIMÓN JARAMILLO URREA
CC 1.037.581.266
EL ARRENDATARIO