

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 054A- 2018

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 2018 corresponde a \$390.621 mensuales. Para el mes de enero del año 2019 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 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, literal b) (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 denominarán **EL ARRENDATARIO**, se ha 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 EL ARRENDATARIO, mediante oficio del 30 de julio de 2018, manifestó a LA UNIVERSIDAD su interés en la renovación del contrato de arrendamiento por medio del cual se le entregó dicho inmueble en arrendamiento para destinarlo a la comercialización de la Parcelación Bosques de San Jerónimo, c) Que mediante correo electrónico con fecha del 02 de agosto de 2018, el Director de Ordenamiento y Desarrollo Físico de la Sede Medellín, solicita la revisión 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, d) 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. e) Que el suscrito Director Financiero y Administrativo de la Sede, acepta e imparte aprobación al presente contrato. f) 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. DESTINACIÓN. El espacio del inmueble arrendado deberá ser destinado 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. El Arrendador declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo 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. -----

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

QUINTA: CANON. El canon de arrendamiento, será el equivalente a medio salario mínimo mensual legal vigente, para el año 2018 correspondería a la suma de **TRESCIENTOS NOVENTA MIL SEISCIENTOS VEINTE Y UN PESOS (\$390.621)**, 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 2019. -----

SEXTA. 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 al Arrendador.-----

SÉPTIMA. DURACIÓN. La duración del presente contrato es a partir del acta de inicio, y sin sobrepasar el 31 de julio de 2019. **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 calendarios siguientes a la fecha de terminación del mismo, sin que la UNIVERSIDAD efectúe ningún requerimiento escrito o verbal al ARRENDATARIO.-----

OCTAVA. 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: **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. -----

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 del 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 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 PRIMERA. SEGURIDAD Y RIESGOS: EL ARRENDATARIO será responsable de la seguridad del bien entregado en arrendamiento, así mismo LA UNIVERSIDAD no se hace

responsable por los cierres del vivero o de la parcelación 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 éstas aún 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 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. -----

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 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 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 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. 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 CUARTA. 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 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 predio 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 SÉPTIMA. ENTREGA: 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 de entrega que será firmado por EL ARRENDATARIO y el supervisor. -----

DÉCIMA OCTAVA. SUPERVISIÓN: 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 93 y 94, las normas que la deroguen o modifiquen y aquellas tareas específicas establecidas contractualmente que sean propias de la naturaleza del objeto. Es responsabilidad del supervisor verificar y exigir que EL ARRENDATARIO cumpla sus obligaciones ante el Sistema de Seguridad Social en Salud, Pensiones y ARL. -----

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 inmueble como para verificar el cumplimiento de los compromisos adquiridos por
EL ARRENDATARIO. -----

VIGÉSIMA. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: EL ARRENDATARIO, declara bajo la gravedad del juramento no encontrarse dentro de las inhabilidades e incompatibilidades determinadas en la Ley, que le impida la celebración del presente contrato y que serán de su responsabilidad las consecuencias que se deriven de las antecedentes o sobrevinientes. -----

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 resolverá acudiendo a lo previsto en la Ley para estos casos. -----

VIGÉSIMA SEGUNDA. REQUISITOS PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN. 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.

PARÁGRAFO: 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 TERCERA. 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 hernanfrancovalencia@hotmail.com. -----

VIGÉSIMA CUARTA. ANEXOS. Hace parte integral del contrato:

- a) Acta de Inicio.

Para constancia se firma en Medellín por LA UNIVERSIDAD el día 14 AGO 2018 y por el ARRENDATARIO el día 14 AGO 2018

LA UNIVERSIDAD,

(Original firmado por)

JOHAN ALEXANDER ZULUAGA FRANCO
Director Financiero y Administrativo

EL ARRENDATARIO,

(Original firmado por)

HERNÁN FRANCO VALENCIA
CC 70.559.540 de Envigado