

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 059A- 2018

ARRENDADOR:	Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín
ARRENDATARIO:	ANDEAN TOWER PARTNERS COLOMBIA SAS
NIT:	900.868.635-7
OBJETO:	Entrega a título de arrendamiento de un espacio físico para permitir la instalación, operación y mantenimiento de un ePole, que consiste en un poste modular con una antena para comunicaciones móviles con su respectivo cableado y equipos. Los espacios serán para los servicios del operador de telefonía TIGO.
CANON MENSUAL	\$1.312.270 Valor que se incrementará anualmente en un porcentaje equivalente al índice de precios al consumidor (IPC)
VALOR TOTAL:	Aproximadamente \$31.494.480
PLAZO:	24 meses a partir del Acta de Inicio

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 de otra, **SAIRA MÓNICA BALLESTEROS TORO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **41.950.042** de Armenia (Quindío), quien en su carácter de Representante Legal, debidamente facultada para el efecto, de acuerdo a lo estipulado en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido el 01/10/2018 por la Cámara de Comercio de Bogotá, obra en representación de la empresa **ANDEAN TOWER PARTNERS COLOMBIA SAS.**, sociedad comercial por acciones simplificada, identificada con NIT **900.868.635-7**, legalmente constituida mediante documento privado del 13 de julio de 2015, debidamente inscrito en el Registro Único Tributario, quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**, hemos convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento, previas las siguientes consideraciones: 1) Que el objetivo del presente contrato es la mejora de la cobertura de la señal celular dentro del Campus de LA UNIVERSIDAD. 2) Que el Art. 29 del Decreto 1210 de 1993 faculta a **LA UNIVERSIDAD** para celebrar toda clase de contratos de acuerdo con su naturaleza y objetivos. 3) Que corresponde a la Dirección Financiera y Administrativa de Sede la administración y conservación de los bienes inmuebles de propiedad de LA UNIVERSIDAD. 4) Que ni EL ARRENDATARIO ni su representante legal aparecen como responsable fiscal, según boletines de responsables fiscales con códigos de verificación 900868635181023115129 y 41950042181023115015 de fecha 23 de octubre de 2018. 5) Que el Manual de Convenios y Contratos de LA UNIVERSIDAD en su PARTE 1. DEFINICIONES, expresa que para el arrendamiento de bienes inmuebles o espacios físicos se puede escoger el contratista por selección directa. Dicho Manual delega al Director Administrativo y Financiero para suscribir contratos de arrendamiento cuando los mismos no estén asignados a otra dependencia. Por lo anterior, hemos convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento, que se desarrollará de acuerdo a las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por la normatividad de LA UNIVERSIDAD o en su defecto por las normas aplicables a la materia de que trata

el presente acto jurídico. _____

PRIMERA. OBJETO. Este contrato tiene por objeto la entrega, a título de arrendamiento, por parte de LA UNIVERSIDAD al ARRENDATARIO, de un espacio físico para permitir la instalación, operación y mantenimiento de un ePole, que consiste en un poste modular con una antena para comunicaciones móviles con su respectivo cableado y equipos. Los espacios serán para los servicios del operador de telefonía TIGO. _____

SEGUNDA. LINDEROS Y UBICACIÓN ESPECÍFICA. El espacio físico objeto de arrendamiento está ubicado en los predios del Campus El Volador de la Sede Medellín, al lado de la Planta de Leches, comprendido dentro de los siguientes linderos: Al norte con la planta de alimentos bloque 51, Al oriente con el bloque 50, Al occidente con el cerramiento hacia la carrera 65 y Al sur con el bloque 50. _____

TERCERA. DESTINACIÓN. El área del espacio físico objeto del presente contrato se destinará exclusivamente para permitir la instalación, operación y mantenimiento de un poste modular metálico o en fibra de vidrio, la antena para comunicaciones móviles, cableado interno, polo a tierra, tablero de circuitos, gabinete para la instalación de la BTS y demás electrónica a instalar por parte de un operador de telecomunicaciones, destinados a la prestación y operación de redes y servicios públicos de telecomunicaciones, equipos del EL ARRENDATARIO y los accesorios requeridos en función del respectivo sitio para realizar los mantenimientos preventivos y correctivos necesarios para el buen funcionamiento del ePole. **PARÁGRAFO PRIMERO. ACCESO AL INMUEBLE DONDE SE ENCUENTRAN LOS ePole.** LA UNIVERSIDAD otorga, previa autorización de la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Físico, pleno acceso y paso al área donde se encuentra el ePoles, vía terrestre o aérea, para que EL ARRENDATARIO pueda llevar a cabo cualquier actividad relacionada con la destinación, uso o aprovechamiento de los espacios físicos objeto del contrato. LA UNIVERSIDAD se obliga a permitir el acceso de funcionarios y vehículos de EL ARRENDATARIO, o personas que este designe, al espacio físico específico para que de manera temporal puedan atender las necesidades de mantenimiento preventivo y correctivo del ePole, instalar o desinstalar elementos del ePole, durante las 24 horas del día. Los funcionarios propios y designados de EL ARRENDATARIO deberán presentar un documento que los acredite como tales para que les sea permitido el acceso mencionado. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** La realización de obras e intervenciones físicas sobre los espacios físicos serán a cargo del ARRENDATARIO. _____

CUARTA. DURACIÓN. La duración del presente contrato será de VEINTICUATRO (24) MESES contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato. No obstante lo anterior, las partes podrán de común acuerdo convenir la prórroga del contrato, previo cumplimiento a los procedimientos, y requisitos establecidos para tal fin en el Manual de Convenios y de Contratos de LA UNIVERSIDAD. En caso que las partes decidan prorrogar el contrato, el valor mensual de la contribución se incrementará anualmente en un porcentaje equivalente al índice de precios al consumidor (IPC) de carácter nacional certificado por el DANE (o la entidad nacional en su momento competente) al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior. Si al término del plazo inicial o de cualquiera de sus prorrogas las partes deciden no prorrogar el término del mismo EL ARRENDATARIO está obligado a restituir los espacios físicos a más tardar dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a su terminación so pena de incurrir en causal para declararse el incumplimiento del contrato. _____

QUINTA. CANON Y FORMA DE PAGO. El canon de arrendamiento, será el equivalente a la suma de UN MILLÓN TRESCIENTOS DOCE MIL DOSCIENTOS SETENTA PESOS M.L. (\$1.312.270), 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 cinco (5) primeros días calendario de cada período mensual durante la vigencia del contrato. **PARÁGRAFO.** El primer canon mensual se cancelará dentro de los cinco (5) primeros días calendario siguiente al cumplimiento de los requisitos de legalización del contrato. Este valor corresponde al canon mensual del ePole discriminado de la siguiente manera: UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000) M/CTE por el arrendamiento del espacio, más un valor de TRESCIENTOS DOCE MIL DOSCIENTOS SETENTA PESOS (\$312.270) PESOS M/CTE correspondiente al consumo de energía del ePole. **PARÁGRAFO:** el valor mensual de la contribución se incrementará anualmente en

un porcentaje equivalente al índice de precios al consumidor (IPC) de carácter nacional certificado por el DANE (o la entidad nacional en su momento competente) al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior. _____

SIXTA. OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES ESPECÍFICAS. OBLIGACIONES DE LA UNIVERSIDAD.

LA UNIVERSIDAD se obliga a: a) Permitir al **ARRENDATARIO** el uso del espacio entregado en arrendamiento durante el término de duración establecido en la cláusula cuarta y en los términos del presente contrato. b) Suministrar al **ARRENDATARIO** la información indispensable y oportuna que éste requiera, siempre que la misma guarde relación con el objeto del presente contrato. c) Informar oportunamente al **ARRENDATARIO** sobre las posibles anomalías que se estén presentando en el cumplimiento del contrato y que puedan ser atribuibles al **ARRENDATARIO**, para que éste rinda las explicaciones del caso o efectúe los correctivos necesarios. d) Entregar el bien objeto del contrato en la oportunidad estipulada y en el estado en que se encuentre, según se hará constar en el acta de entrega. e) No perturbar ni física ni jurídicamente la posesión del área durante la vigencia del contrato. f) Remitir al **ARRENDATARIO** dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a su recepción, toda la documentación emitida por autoridades administrativas o judiciales que puedan afectar el uso de los espacios físicos para el funcionamiento del ePole. g) **LA UNIVERSIDAD** permitirá la entrada al área de los espacios físicos objeto de este contrato previa autorización de la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Físico para que el personal de **EL ARRENDATARIO** o los técnicos de la empresa de telecomunicaciones que ésta determine puedan hacer inspección, mantenimiento y monitoreo a cada ePole para lo cual las partes podrán acordar un protocolo de ingreso al lugar. **OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO** se compromete a cumplir con todas y cada una de las normas internas de LA UNIVERSIDAD, y en las normas generales y especiales vigentes, o en las normas que posteriormente modifiquen o complementen las que actualmente rigen, y en especial a: **OBLIGACIONES.** a) Pagar cumplidamente el canon de arrendamiento estipulado y los servicios públicos domiciliarios pactados, b) Asumir a su cargo la realización de obras, reparaciones y mejoras descritas en la cláusula novena del presente contrato. c) Mantener, conservar y devolver el área donde se encuentra instalado cada ePole en buenas condiciones, sin perjuicio del deterioro por el paso del tiempo y uso legítimos. Reinstalando los postes que fueron removidos para instalar los ePole. d) Abstenerse de adelantar actividades ilícitas que representen peligro para los espacios físicos o la comunidad universitaria. e) Mantener al día el pago de aportes a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y cajas de compensación familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, y Servicio Nacional de Aprendizaje de los empleados que disponga para realizar trabajos en los ePoles, cuando a ello legalmente haya lugar. f) No ser responsable fiscalmente, en virtud de lo dispuesto en la Ley 610 de 2000. g) Destinar los espacios físicos a lo convenido. h) tener vigentes los permisos y autorizaciones que se requieran por la instalación de los elementos en el espacio objeto de arrendamiento, liberando a la Universidad de cualquier responsabilidad al respecto, so pena de incurrir en Incumplimiento contractual sin perjuicio de las sanciones que la ley establezca. i) **EL ARRENDATARIO** se obliga al final del contrato a desinstalar a su costa y riesgo cada poste que haya instalado, e instalar a su costa y riesgo cada poste que se removió para ubicar cada ePole, entregando el área en el estado que la recibió, salvo el deterioro normal que el sitio sufra por el uso dado a los espacios físicos con la instalación y desinstalación de los postes. j) **LA UNIVERSIDAD** durante el término de este contrato no usará, ni permitirá a otros, el uso del área que constituyen los espacios físicos entregados, ni permitirá la instalación de algún equipo y/o antena que puedan interferir de alguna manera con la señal de transmisión de **EL ARRENDATARIO**. En caso de que varíe esta destinación **LA UNIVERSIDAD** basado en el incumplimiento del contrato podrá darlo por terminado. Con la firma del presente contrato **EL ARRENDATARIO** manifiesta su aceptación y cumplimiento a lo anterior. **PROHIBICIONES.** a) Teniendo en cuenta la naturaleza de la Institución arrendadora, en cuyos predios se adelantará el contrato, al **ARRENDATARIO** le queda prohibido ceder total o parcialmente los espacios físicos entregados en arrendamiento b) Utilizar espacios que no hagan parte de los espacios físicos objeto del arrendamiento. c) Utilizar los espacios físicos objeto del presente contrato para fines diferentes a los establecidos. _____

SÉPTIMA. RIESGOS. EL ARRENDATARIO con la suscripción del presente contrato expresa estar de

acuerdo en que **LA UNIVERSIDAD** no tiene ninguna responsabilidad hacia él, en caso de la ocurrencia de siniestros, asaltos, atracos, extorsiones, tomas, y otros acontecimientos de que sea víctima, por lo que asume bajo su propia responsabilidad estos riesgos y los perjuicios que pudieren ocasionar, renunciando a cualquier reclamo contra **LA UNIVERSIDAD**. **PARÁGRAFO.** LA UNIVERSIDAD no se hace responsable por la pérdida de los elementos que hacen parte de los ePoles, ni por daños que puedan sufrir por parte de personas ajenas o pertenecientes a LA UNIVERSIDAD.

OCTAVA. REPARACIONES Y MEJORAS. EL ARRENDATARIO declara haber recibido los espacios físicos del presente contrato a su satisfacción. Las reparaciones y mejoras útiles a las instalaciones, que realice directamente **EL ARRENDATARIO** deberán ser autorizadas por la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Físico previo a su ejecución. Las que se realicen en contravención de lo aquí estipulado quedarán de propiedad de **LA UNIVERSIDAD**. Las mejoras suntuarias o voluntarias, no serán motivo de indemnización o remuneración alguna y pertenecerán a **LA UNIVERSIDAD**. **EL ARRENDATARIO** renuncia a cualquier derecho de retención o reclamación que pudiera alegar por razón de las mejoras suntuarias o voluntarias hechas, las cuales, en todo caso y a pesar de la renuncia, no podrán adelantarse en ningún caso sin la autorización previa de la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Físico.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las obras que autoriza **LA UNIVERSIDAD** al **ARRENDATARIO** son aquellas que la ley y los estatutos reconocen como mejoras locativas que no requieren licencia por parte de ninguna autoridad nacional o distrital por lo que por ningún motivo se autoriza al **ARRENDATARIO** a adelantar obras que superen este alcance. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** En caso de requerir el ingreso de trabajadores, materiales, maquinaria, etc., tanto para la instalación de los elementos en los espacios arrendados, como para realizar mejoras necesarias y suntuarias de las que habla el presente artículo, **EL ARRENDATARIO** deberá solicitar autorización previa y coordinada con la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Físico de LA UNIVERSIDAD. **PARÁGRAFO TERCERO.** En todo caso **EL ARRENDATARIO** garantizará que las obras que se adelanten sean estrictamente las autorizadas por LA UNIVERSIDAD y que en ningún caso la realización de las mismas afectará las áreas lindantes a los espacios objeto del presente arrendamiento, ni a la comunidad cercana, propendiendo por reducir la afectación cuando sea precisado y requerido por LA UNIVERSIDAD. Las mejoras a las instalaciones que se realicen en contravención de lo aquí estipulado, serán propiedad de LA UNIVERSIDAD, sin necesidad de indemnización o remuneración alguna y se entenderán como causal de incumplimiento.

NOVENA. ENTREGA. **EL ARRENDATARIO** declara que ha recibido los espacios físicos objeto de este contrato en perfecto estado de servicio y que en el mismo estado los devolverá a LA UNIVERSIDAD a la expiración del arrendamiento, desinstalando a su costa y riesgo los postes que haya instalado, e instalando a su costa y riesgo los postes que removió para ubicar los ePole, entregando el área en el estado que la recibió, salvo el deterioro procedente del uso ordinario y legítimo. El daño resultante del mal trato o descuido durante la tenencia serán a cargo del **ARRENDATARIO**. Si dichos arreglos no se realizan. LA UNIVERSIDAD queda facultada para hacerlos por su cuenta y a cargo del **ARRENDATARIO** y a cobrar los gastos sufragados en virtud de estos. **PARÁGRAFO.** Tanto para la entrega como para la restitución de los espacios físicos, se elaborarán actas en donde conste el inventario, las cuales serán firmadas por **EL ARRENDATARIO** y el Supervisor del presente contrato. El acta de entrega será requisito indispensable para la legalización del contrato.

DÉCIMA. TERMINACIÓN Y RESTITUCIÓN ANTICIPADA. LA UNIVERSIDAD queda facultada para solicitar la restitución de los espacios objeto de arrendamiento antes del plazo normal estipulado para su terminación, por necesidades del servicio que presta o por contingencias de fuerza mayor o caso fortuito. En estos casos **EL ARRENDATARIO** tendrá un plazo de quince (15) días calendario para cumplir con la entrega de los espacios físicos a LA UNIVERSIDAD. **EL ARRENDATARIO** renuncia expresamente a reclamar perjuicios e indemnizaciones por tal medida. El contrato se dará por terminado anticipadamente por las siguientes causales: 1) Mutuo acuerdo de las partes. 2) Incumplimiento de las obligaciones pactadas. 3) Resolución motivada de LA UNIVERSIDAD. 4) Interdicción Judicial de **EL ARRENDATARIO**. 5) Disolución y Liquidación de **EL ARRENDATARIO**.

DÉCIMA PRIMERA. SUSPENSIÓN DEL CONTRATO. Queda a juicio de LA UNIVERSIDAD suspender

la ejecución del contrato por algún término, siempre y cuando se presenten eventos de fuerza mayor o caso fortuito que hagan obligatoria la interrupción. A la reiniciación se levantará un acta firmada por EL ARRENDATARIO y un funcionario designado por LA UNIVERSIDAD. De igual forma, las partes, de común acuerdo, pueden acordar la Suspensión del Contrato levantando el documento contractual correspondiente, suscrito por las partes. **PARÁGRAFO.** Los días que se haya suspendido el contrato se adicionarán al vencimiento del mismo y para ese evento se procederá a firmar un otrosí, siempre y cuando haya lugar a ello.

DÉCIMA SEGUNDA. CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA. Se señala a título de cláusula penal pecuniaria la suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato, que podrá hacer efectiva LA UNIVERSIDAD, directamente del valor de las garantías previa la expedición de resolución motivada, en el caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte EL ARRENDATARIO, o en caso de declararse la caducidad, y su valor se imputará al de los perjuicios que recibirá LA UNIVERSIDAD por incumplimiento.

DÉCIMA TERCERA. GARANTÍA ÚNICA. EL ARRENDATARIO se obliga a constituir a favor y a satisfacción de LA UNIVERSIDAD, en una compañía de seguros o en una entidad bancaria legalmente autorizada para funcionar en Colombia, cuyas pólizas matrices estén aprobadas por la Superintendencia Financiera, garantía única que se mantendrá vigente durante la ejecución del contrato y hasta su liquidación, que ampare los siguientes vigencias, valores y riesgos: a) Cumplimiento de las obligaciones adquiridas: Que ampare todas las obligaciones pactadas sobre los términos, condiciones y especificaciones del contrato, en cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del mismo, con vigencia igual al plazo de duración del contrato y seis (6) meses más. Al monto de esta garantía se imputará el valor de las multas y la cláusula penal, y se repondrá si por este motivo se disminuyere o agotare. b) Responsabilidad civil extracontractual: Por doscientos (200) SMLMV con una vigencia igual al plazo del contrato, y deducibles hasta del diez por ciento (10%) del valor de cada pérdida, y de mínimo 1 SMLMV y máximo dos mil (2.000) SMLMV. **PARÁGRAFO. EL ARRENDATARIO** deberá tener en cuenta que, en caso de que haya necesidad de adicionar y/o modificar y/o prorrogar o suspender el contrato o en cualquier otro evento necesario, se obliga a modificar la garantía única de acuerdo con las normas legales vigentes y sin ningún costo adicional para LA UNIVERSIDAD.

DÉCIMA CUARTA. CADUCIDAD. LA UNIVERSIDAD podrá declarar la caducidad del presente contrato mediante resolución motivada por cualquiera de las siguientes causales: a) Incumplimiento o retardo en el pago de los cánones mensuales pactados, b) Violación de cualquiera de las obligaciones o prohibiciones determinantes en este contrato. c) Violación a los reglamentos generales de LA UNIVERSIDAD, d) No entregar y restituir los espacios físicos arrendados y/o su dotación en la fecha determinada contractualmente para ello, e) No solicitar las autorizaciones para realizar mejoras y modificaciones. f) Evaluación insatisfactoria del servicio prestado por **EL ARRENDATARIO**, de acuerdo con el sistema adoptado por LA UNIVERSIDAD. g) el incumplimiento de EL ARRENDATARIO ante el Sistema de Seguridad Social Integral, el Sena, el ICFES y las Cajas de Compensación Familiar, El procedimiento para la aplicación de ésta cláusula será el descrito en el artículo 83 del Manual de Convenios y Contratos adoptado por la Resolución de Rectoría No. 1551 de 2014.

DÉCIMA QUINTA. CESIÓN DEL CONTRATO. El contrato no puede ser cedido total ni parcialmente por EL ARRENDATARIO.

DÉCIMA SEXTA. INCUMPLIMIENTO. El incumplimiento de EL ARRENDATARIO con cualquier parte de lo acordado contractualmente, da derecho a LA UNIVERSIDAD, para resolver el contrato y exigir inmediatamente la entrega de los espacios físicos sin necesidad de desahucio, ni de los requisitos previstos en la ley. **PARÁGRAFO.** En caso de que EL ARRENDATARIO no realice la entrega en la fecha establecida, éste autoriza con la suscripción del presente contrato a LA UNIVERSIDAD para disponer de los espacios físicos. Respecto a los bienes que se encuentren en los espacios arrendados, se levantará un acta entre el Supervisor y la División de Logística, y posteriormente se realizará el requerimiento y envío a la dirección registrada por EL ARRENDATARIO, a su costa.

DÉCIMA SÉPTIMA. SUPERVISIÓN. La supervisión, control y evaluación del presente contrato para

garantizar su normal desarrollo y cumplimiento la ejercerá el Director de Ordenamiento y Desarrollo Físico de la Sede Medellín, o quien haga sus veces. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Corresponde al supervisor las funciones que se deriven de la naturaleza y esencia propias del presente, según lo dispuesto en los artículos 92 y 93 de la Resolución de Rectoría 1551 de 2014 mediante la cual se adopta el Manual de Convenios y Contratos. _____

DÉCIMA OCTAVA. MORA O RETARDO Las partes acuerdan que en caso de mora o retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que estén establecidas en el contrato a cargo del **ARRENDATARIO** y como apremio y para que las atienda oportunamente, **EL ARRENDATARIO** pagará a favor de LA UNIVERSIDAD multas equivalentes al cero punto cero uno por ciento (0.01%) del valor del contrato, por cada día de atraso en el cumplimiento de sus obligaciones, sin que el valor total de ellas pueda llegar a exceder el veinte por ciento (20%) del valor total del contrato. Esta suma podrá ser descontada de los valores que por cualquier concepto LA UNIVERSIDAD le adeude al ARRENDATARIO o tomada de la garantía constituida a favor de LA UNIVERSIDAD, de conformidad con lo señalado en el Manual de Convenios y Contratos de LA UNIVERSIDAD; si esto no fuera posible se cobrará por jurisdicción coactiva sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar. No habrá lugar a la imposición de multas cuando la mora o el incumplimiento se deban a fuerza mayor o casos fortuitos debidamente comprobados y aceptados por LA UNIVERSIDAD. _____

DÉCIMA NOVENA RELACIÓN LABORAL. La persona o personas que laboren en los espacios arrendados no tendrán vínculo ni relación laboral con LA UNIVERSIDAD, es decir, que el valor de los salarios y toda clase de prestaciones sociales, lo mismo que el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de seguridad social en salud, riesgos profesionales, pensiones, cajas de compensación familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, cuando a ello legalmente haya lugar, de conformidad con lo establecido en las Leyes 789 de 2002 y 828 de 2003 que se pueda relacionar a cualquier persona relacionada con el servicio prestado objeto de este contrato, serán en todo caso por riesgo y cuenta de EL ARRENDATARIO.

VIGÉSIMA. INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y PROHIBICIONES LEGALES. EL ARRENDATARIO declara bajo la gravedad del juramento que no se halla incurso en ninguna de las causales de inhabilidad, incompatibilidad, ni prohibiciones establecidas en la ley. En consecuencia asumirá totalmente cualquier reclamación y pago de perjuicios que por esta causa promueva un tercero contra LA UNIVERSIDAD o cualquiera de sus funcionarios. Igualmente Declara no ser responsable fiscalmente, en virtud de lo dispuesto en la Ley 610 de 2000. **VIGÉSIMA PRIMERA. DECLARATORIA DE INCUMPLIMIENTO.** LA UNIVERSIDAD podrá declarar el incumplimiento del presente contrato mediante resolución motivada de la Dirección Financiera y Administrativa de la Sede Medellín, cuando se presente una de las siguientes causales: 1. Violación de cualquier norma estatutaria de LA UNIVERSIDAD. 2. Utilización por parte de terceros de los espacios arrendados, o su destinación para una actividad diferente a la indicada en la cláusula tercera. 3. Incumplimiento por parte del ARRENDATARIO de la contraprestación que se establece en el presente contrato. **PARÁGRAFO.** De encontrar el supervisor que alguna(s) estipulación(es) contractual(es) ha(n) sido incumplida(s) por EL ARRENDATARIO, seguirá el procedimiento establecido para estos casos en el Manual de Convenios y Contratos de LA UNIVERSIDAD, y demás normas pertinentes”. **VIGÉSIMA SEGUNDA. LIQUIDACIÓN UNILATERAL.** Cuando EL ARRENDATARIO, habiendo sido requerido, no se presente a la liquidación de común acuerdo dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la extinción de la relación contractual, o las partes no lleguen a un acuerdo sobre el contenido de la misma, la liquidación será practicada directa y unilateralmente por LA UNIVERSIDAD dentro de los dos (2) meses siguientes y se adoptará por acto administrativo motivado, el cual será susceptible del recurso de reposición. En todo caso, el acta de liquidación unilateral deberá ser expedida por el ordenador del gasto, y en el evento de resultar sumas de dinero a favor de LA UNIVERSIDAD y a cargo del ARRENDATARIO, la resolución proferida prestará mérito ejecutivo. _____

VIGÉSIMA TERCERA. MODIFICACIÓN UNILATERAL. Si durante la ejecución del presente del contrato, y para evitar su paralización o afectación grave del servicio que se deba satisfacer con él, fuere necesario introducir variaciones en el contrato, y previamente las partes no logran un acuerdo al respecto, LA UNIVERSIDAD, en acto administrativo debidamente motivado, podrá modificarlo mediante trabajos,

suministros o servicios. Si las modificaciones alteran el valor del presente contrato en un veinte por ciento (20%) o más de su valor inicial, EL ARRENDATARIO podrá renunciar a la continuación de la ejecución; en éste evento se ordenará la liquidación del contrato, y LA UNIVERSIDAD adoptará de manera inmediata las medidas necesarias para garantizar la terminación de su objeto. Para su aplicación, LA UNIVERSIDAD procederá de conformidad con lo señalado en los Artículos 79 y 81 Manual de Contratos y Contratos adoptado mediante Resolución de Rectoría No. 1551 de 2014.

VIGÉSIMA CUARTA. INTERPRETACIÓN UNILATERAL. Cuando con ocasión de la ejecución del contrato se presenten divergencias respecto a la interpretación de las cláusulas contenidas en el presente instrumento, que no puedan ser subsanadas acudiendo a las normas generales de interpretación, LA UNIVERSIDAD interpretará en acto administrativo debidamente motivado, las estipulaciones objeto de controversias. Para su aplicación, LA UNIVERSIDAD procederá de conformidad con lo señalado en los Artículos 80 y 81 del Manual de Contratos y Convenios adoptado mediante Resolución de Rectoría No. 1551 de 2014.

VIGÉSIMA QUINTA. TERMINACIÓN UNILATERAL. LA UNIVERSIDAD podrá terminar unilateralmente el contrato, en cualquiera de los siguientes casos: 1) Cuando las exigencias del servicio lo requieran, o la situación de orden público lo imponga. 2) Por disolución de la persona jurídica del ARRENDATARIO. 3) Por liquidación obligatoria del ARRENDATARIO. 4) Por cesación de pagos, concurso de acreedores o embargos judiciales al ARRENDATARIO, que afecten de manera grave el cumplimiento del contrato. En ocurrencia de alguna de las causales anteriores, LA UNIVERSIDAD expedirá acto administrativo debidamente motivado, en el cual se dará aplicación a la terminación unilateral del contrato, sin que sea necesario procurar acuerdos previos con EL ARRENDATARIO para dar lugar a su declaración. **VIGÉSIMA SEXTA. DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DE ESTE CONTRATO.** 1) Los planos de localización de los espacios físicos, 2) Acta de entrega con el respectivo inventario y Acta de Inicio.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. INDEMNIDAD. EL ARRENDATARIO mantendrá indemne a LA UNIVERSIDAD contra todo reclamo, demanda, acción legal y costo que pueda causarse o surgir por daños o lesiones a personas o propiedades de terceros, durante la ejecución del objeto contractual, y terminados estos, hasta la liquidación definitiva del contrato. Se consideran como hechos imputables al ARRENDATARIO, todas las acciones u omisiones y en general cualquier incumplimiento de sus obligaciones contractuales. Como parte de sus obligaciones para mantener la indemnidad de LA UNIVERSIDAD, EL ARRENDATARIO constituirá y mantendrá vigente las garantías estipuladas. En caso de que se entable un reclamo, demanda o acción legal contra LA UNIVERSIDAD, por asuntos que según el contrato sean de responsabilidad del ARRENDATARIO, éste será notificado lo más pronto posible de ellos, para que por su cuenta adopte oportunamente las medidas previstas por la ley para mantener indemne a la Entidad. Si en cualquiera de esos eventos, EL ARRENDATARIO no asume debida y oportunamente la defensa de LA UNIVERSIDAD, ésta podrá hacerlo directamente, previa notificación escrita al ARRENDATARIO y éste pagará todos los gastos en los que LA UNIVERSIDAD incurra por tal motivo. En caso de que así no lo hiciera EL ARRENDATARIO, LA UNIVERSIDAD tendrá derecho a descontar el valor de tales erogaciones, de cualquier suma que se le adeude al ARRENDATARIO por razón de las actividades objeto del contrato, a hacer efectivas las garantías otorgadas, o a utilizar cualquier otro mecanismo judicial o extrajudicial.

VIGÉSIMA OCTAVA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES. Las partes manifiestan que llevarán a cabo de buena fe todas las acciones derivadas del contrato, por lo que pondrán todo su empeño para su debido cumplimiento. En caso de desacuerdo, controversia o reclamación, los coordinadores de las partes se comprometen a resolver directa y voluntariamente las diferencias que puedan originarse, si no fuere posible llegar a un acuerdo, la diferencia se llevará a los representantes legales de cada una de las partes, quienes deberán resolver los conflictos que se susciten. En el caso de no llegar a un acuerdo directo por los coordinadores o los representantes legales de las entidades, se optará por mecanismos alternativos para la solución de controversias como la conciliación, transacción o amigable composición. No obstante, siempre debe preferirse el arreglo directo o a través de conciliación prejudicial.

VIGÉSIMA NOVENA: RELACIONES ENTRE LAS PARTES. EL ARRENDATARIO es independiente y nada

de lo aquí contenido será interpretado como que constituya ninguna otra relación distinta a la comercial con LA UNIVERSIDAD, no generándose relación laboral alguna ni prestaciones sociales por parte de LA UNIVERSIDAD, respecto del personal que EL ARRENDATARIO vincule para la ejecución del mismo.

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

TRIGÉSIMA PRIMERA. FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO. Para los efectos de las obligaciones del ARRENDATARIO se considera como fuerza mayor o caso fortuito cualquier hecho o suceso imprevisto que demore o impida el cumplimiento de sus obligaciones sin que pueda remediarlo. En la eventualidad de presentarse caso fortuito o fuerza mayor, EL ARRENDATARIO tendrá derecho a una prórroga del plazo de ejecución a juicio de LA UNIVERSIDAD, pero no podrá reclamar indemnizaciones por los perjuicios sufridos.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. GASTOS, DERECHOS E IMPUESTOS. Serán por cuenta del ARRENDATARIO todos los gastos, impuestos, derechos, tasas y contribuciones que se causen por razón del perfeccionamiento y/o la ejecución del contrato y que se requieran cancelar para dar cumplimiento a las disposiciones legales vigentes sobre el particular.

TRIGÉSIMA TERCERA. PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN. El presente contrato queda perfeccionado con la firma de las partes. Para su ejecución requiere: 1) Constitución por parte de EL ARRENDATARIO y aprobación por parte de LA UNIVERSIDAD de las garantías pactadas. 2) Acta de entrega en la cual conste el inventario de los bienes entregados por LA UNIVERSIDAD y acta de inicio, debidamente suscritas por las partes. **PARÁGRAFO.** EL ARRENDATARIO a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha del retiro del contrato, deberá devolverlo a la División de Contratación de Sede, debidamente firmado y acompañado de los documentos de legalización. Transcurrido el término estipulado sin que se haya cumplido con éste requisito se entenderá que no hay interés en legalizar el contrato, y en consecuencia LA UNIVERSIDAD procederá de conformidad. **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.

TRIGÉSIMA 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 94 # 11 - 30 OF 701, Bogotá, móvil 301 3896508 y al correo electrónico belen.lecerasi@ATPsites.com.

Para constancia se firma en Medellín por LA UNIVERSIDAD el día 25 OCT 2018 y por el ARRENDATARIO el día 30 OCT 2018.

(Original firmado por)

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

(Original firmado por)

SAIRA MÓNICA BALLESTEROS TORO
Representante Legal
ATP S.A.S.