

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 035A-2023

ARRENDADOR:	Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín
ARRENDATARIO:	KALDI KAFFE S.A.S.
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN	900553181-2
CANON:	\$ 2.773.482
OBJETO:	Arrendamiento de un espacio universitario situado en los predios del Campus El Volador, área de estudio de los bloques 14 y 21, destinado al servicio de Cafetería para la comunidad universitaria.
VALOR TOTAL PRESUPUESTADO:	\$ 33.281.784
FECHA DE INICIO:	Con la suscripción del acta de Inicio.
FECHA DE TERMINACIÓN:	31 de julio de 2024

Entre los suscritos a saber: por una parte, **JOHAN ALEXÁNDER ZULUAGA FRANCO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. **71.260.807** de Medellín, actuando en su calidad de Director de Servicios Compartidos de la **Universidad Nacional de Colombia - Sede Medellín**, 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 autónomo, 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, **FRANCISCO JAVIER MARIN OROZCO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 71.638.599 quien actúa en representación legal de la sociedad **KALDI KAFFE S.A.S.** identificada con NIT. **900553181-2** quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**, hemos convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento, previas las siguientes consideraciones: **a)** Que el Director de Bienestar Universitario, mediante oficio **M.1.006.0063 de 9 de junio de 2023**, solicita acordar las nuevas condiciones para el contrato de arrendamiento con **KALDI KAFFE S.A.S** **b) EL ARRENDATARIO**, después de tener suficiente ilustración sobre los detalles de este arrendamiento, declara que está en condiciones de cumplir con los compromisos que adquiere. **c)** Que el Director de Servicios Compartidos 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 la normativa civil y comercial colombiana y se rige por las siguientes

CLÁUSULADO

PRIMERO. OBJETO: Arrendamiento de un espacio universitario situado en los predios del Campus El Volador, área de estudio de los bloques 14 y 21, destinado al servicio de Cafetería para la comunidad universitaria. -----

SEGUNDO. UBICACIÓN Y LINDEROS: El espacio físico objeto de arrendamiento es un inmueble ubicado en inmediaciones en el primer piso del área de estudio ubicada entre los Bloques 14 y 21 del Campus El Volador, con un área de 45.40 m², alinderados así: por el sur con el corredor norte del bloque 14; por el oriente, con el área de estudio del bloque 20; por el norte con zona verde que comunica con el bloque 21; por el occidente con zona verde delimitada por el bloque 14 y el sendero peatonal que comunica los bloques 14 y 21. -----

TERCERO. CANON: El canon de arrendamiento será el equivalente a la suma de **DOS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS M.L. (\$ 2.773.482 M. L)** mensuales. **EL ARRENDATARIO** pagará el canon de arrendamiento 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 calendario, siguientes a la firma del acta de inicio del contrato. **PARÁGRAFO II: 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 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 en los que se aprecie una disminución de personas en el campus, previa solicitud de **EL ARRENDATARIO** y concepto favorable del supervisor y/o interventor, siempre y cuando **EL ARRENDATARIO** se encuentre a paz y salvo por todo concepto con **LA UNIVERSIDAD**. -----

CUARTO. DURACIÓN: La duración del presente contrato es a partir de la suscripción del acta de inicio y hasta el 31 de julio de 2024. **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**. -----

QUINTO. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: EL ARRENDATARIO, deberá cancelar el valor de los servicios públicos, conforme al consumo mensual reportado por **LA UNIVERSIDAD**. **PARÁGRAFO I.** 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. -----

SEXTO. 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 esta reservarse las razones que tenga para negar la autorización de la cesión y subarriendo. En el evento que esto suceda, **LA UNIVERSIDAD** podrá dar por terminado válidamente el contrato de arrendamiento de forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor de **EL ARRENDATARIO** y podrá exigir la devolución del inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte de **LA UNIVERSIDAD**. [-----]

SÉPTIMO. DESTINACIÓN: EL ARRENDATARIO durante la vigencia del contrato, destinará el inmueble única y exclusivamente al servicio de Cafetería. 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 ni para ninguna actividad que no tenga relación con la descrita en la cláusula primera del presente contrato. **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**-----]

OCTAVO. OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE EL ARRENDATARIO: **I) OBLIGACIONES:** **a)** Pagar cumplidamente el canon de arrendamiento estipulado en la cláusula tercera del presente contrato. **b)** Atender a los usuarios de manera fluida, evitando largas filas de espera. **c)** Cumplir el horario de atención al público, el cual será establecido por la Dirección de Bienestar Universitario. **d)** Contar con el suficiente número de empleados para una prestación eficiente, eficaz y oportuna del servicio. **e)** Mantener los elementos utilizados para el desarrollo de sus actividades, así como el equipo y mobiliario, en buen estado de funcionamiento y conservación, y en la cantidad suficiente para garantizar la adecuada prestación del servicio. **f)** Mantener en óptimas condiciones de limpieza y aseo el espacio físico que ocupa, garantizando el servicio de aseo y limpieza de las zonas comunes en lo que respecta a su propia actividad y producción de residuos y basuras. En caso de incumplimiento de esta obligación se requerirá a **EL ARRENDATARIO** para su cumplimiento. Si el incumplimiento persiste, se configura como causal de terminación unilateral del contrato por parte de **LA UNIVERSIDAD**. **g)** Dotar de uniformes correspondientes a las personas que emplee y carnetizarlos. **h)** Dar cumplimiento al Plan de Manejo Integral de Residuos Sólidos de **LA UNIVERSIDAD**. **i)** Mantener el espacio físico libre de plagas, roedores e insectos rastreros, realizando los controles de fumigación necesarios. **LA UNIVERSIDAD** podrá contratar el servicio de fumigación, para lo cual se cobrará dicho valor en proporción a los metros cuadrados utilizados por el espacio físico arrendado. Este valor debe ser pagado por **EL ARRENDATARIO** en el mes siguiente a la actividad. **j)** 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. **k)** 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 **l)** Adquirir por su cuenta y

riesgo los elementos necesarios para el correcto funcionamiento del local comercial arrendado, liberando a **LA UNIVERSIDAD** de cualquier responsabilidad frente a terceros por obligaciones adquiridas por **EL ARRENDATARIO**. **m)** Restituir el espacio físico a la terminación del contrato. **n)** No ser responsable fiscalmente, en virtud de lo dispuesto en la Ley 610 de 2000. **ñ)** Suspender de forma inmediata la prestación del servicio y atención al público y en consecuencia, cerrar el local, cuando la Secretaría de Sede, ordene la evacuación de la comunidad universitaria, por situaciones que alteren el orden público y puedan poner en riesgo y/o peligro la salud y vida de las personas que se encuentren al interior de los diferentes espacios del campus. **o)** Verificar que las personas naturales que vinculen para ejecutar las actividades del presente contrato de arrendamiento, no estén reportadas en el Registro de Inhabilidades por delitos sexuales contra niños, niñas y adolescentes de la Policía Nacional de Colombia, en los términos de la Ley 1918 de 2018 y el Decreto 753 de 2019 y demás normativa aplicable. **PARÁGRAFO I:** Si durante la ejecución del contrato de arrendamiento **EL ARRENDATARIO** identifica que alguna de las personas vinculadas para cumplir con las obligaciones adquiridas con **LA UNIVERSIDAD**, está reportada en el registro mencionado en la presente cláusula; el contratista, por su cuenta y riesgo, tomará las medidas necesarias para evitar que se incumpla con los mandatos establecidos en la Ley 1918 de 2018 y del Decreto 753 de 2019 **PARÁGRAFO II:** Si el plazo de ejecución de la orden contractual es igual o superior a cuatro (4) meses, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 4 de la Ley 1918 de 2018, **EL ARRENDATARIO** se compromete a verificar y actualizar el Registro de Inhabilidades por delitos sexuales contra niños, niñas y adolescentes cada cuatro (4) meses contados a partir del inicio de ejecución de la orden contractual. **II) PROHIBICIONES.** **a)** Cambiar la destinación de los espacios físicos de este contrato. **b)** Ceder o subarrendar, parcial o totalmente, el espacio objeto de arrendamiento. **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)** Vender, comercializar o trazar productos de tabaco y sus derivados, en cualquiera de sus presentaciones, por unidad de cigarrillos o en cajetillas. **h)** Servir alimentos calientes en 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). }-----|

NOVENO. 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. }-----|

DÉCIMO. 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 Sostenibilidad y Gestión Logística, la Unidad de Planeación Territorial o el competente para ello de **LA UNIVERSIDAD** o quien haga sus veces. Las que se realicen en contravención a lo aquí estipulado quedarán 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, afecten 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**; este quedará obligado a efectuarlas dentro de los plazos perentorios que le señalen, so pena de hacerse acreedor a las sanciones que contemple este contrato. -----}

UNDÉCIMO. SEGURIDAD Y RIESGOS: **EL ARRENDATARIO** está de acuerdo con que **LA UNIVERSIDAD** no tiene ninguna responsabilidad hacia él por el cierre de la misma originado por cualquier motivo, tales como 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 esta o causados por personas que tengan alguna vinculación o hagan parte de esta, incluso pertenecientes a la misma comunidad universitaria. -----}

DUODÉCIMO. DECLARATORIA DE INCUMPLIMIENTO: **LA UNIVERSIDAD** podrá declarar el incumplimiento y terminar de manera unilateral y anticipadamente el presente contrato mediante resolución motivada de la Dirección de Servicios Compartidos o quien haga sus veces, 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 causas: 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 que se establecen en el presente contrato por parte de **EL ARRENDATARIO**. **d)**. Evaluación insatisfactoria del servicio prestado por **EL ARRENDATARIO** de acuerdo con el sistema que adopte **LA UNIVERSIDAD**. **PARAGRAFO I: 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 II:** De las evaluaciones del servicio que realice el supervisor y/o interventor, dejará constancia 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 III:** 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 de Servicios Compartidos o quien haga sus veces, 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 de Servicios Compartidos o quien haga sus veces y ordenará hacer efectivo el valor de la cláusula penal pecuniaria. Dicho documento prestará mérito ejecutivo contra **EL ARRENDATARIO**. [-----]

DECIMOTERCERO. 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* y demás normativa que lo complementa, adicione, reglamente o remplace. 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. [-----]

DECIMOCUARTO. CLÁUSULA 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 I:** La resolución que declare el incumplimiento, en cuanto ordene hacer efectivo el valor de la cláusula penal pecuniaria, prestará

mérito ejecutivo contra **EL ARRENDATARIO**. **PARÁGRAFO II:** El procedimiento para la aplicación de la cláusula penal, será el mismo aplicado para las multas, establecido en el artículo 83 del *Manual de Convenios y Contratos de la Universidad Nacional de Colombia*, de conformidad con el inciso cuarto del artículo 84 del *Manual de Convenios y Contratos* y demás normativa que lo complementa, adicione, reglamente o remplace. [-----]

DECIMOQUINTO. CAUSALES DE TERMINACIÓN Y RESTITUCIÓN ANTICIPADA: a) Por mutuo acuerdo entre las partes, siempre y cuando no existan saldos por pagar. b) **LA UNIVERSIDAD** 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 no continuar con la relación contractual. d) Cuando **LA UNIVERSIDAD** requiera el espacio objeto de arrendamiento para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiera 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**. [-----]

DECIMOSEXTO. RELACIÓN LABORAL: La(s) persona(s) que labore(n) en el local comercial o espacio objeto de arrendamiento 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**. [-----]

DECIMOSÉPTIMO. ENTREGA: Con la suscripción del acta de inicio del contrato **EL ARRENDATARIO** declara que ha recibido el espacio físico objeto de este contrato en perfecto estado de servicio y que en el mismo estado lo devolverá a **LA UNIVERSIDAD** a la expiración del contrato de 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. [-----]

DECIMOCTAVO. 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 de Servicios Compartidos o quien haga sus veces, previa instrucción del señor Vicerrector, mediante acta, la cual hará parte integral del presente contrato. EL interventor y/o supervisor deberá ejercer las funciones de conformidad con la Resolución de Rectoría No 1551 de 2014, artículos 92 Y 93, las normas que la deroguen o modifiquen y aquellas tareas específicas establecidas contractualmente que sean propias de la naturaleza del objeto. [-----]

DECIMONOVENO. 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**. [-----]

VIGÉSIMO. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: EL ARRENDATARIO, declara bajo la gravedad de juramento, que no se encuentra 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**. {-----}

VIGÉSIMO PRIMERO. 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. {-----}

VIGÉSIMO SEGUNDO. PRECIOS: Los precios de venta serán regulados de conformidad con el régimen de tarifas establecidos por **LA UNIVERSIDAD** a través de Bienestar Universitario por circular o instructivo. En todo caso, **EL ARRENDATARIO** no podrá alegar desequilibrio económico en razón de lo anterior y en ese sentido, hacer reclamaciones a **LA UNIVERSIDAD**. {-----}

VIGÉSIMO TERCERO. GARANTÍAS: EL ARRENDATARIO se obliga para con **LA UNIVERSIDAD** a constituir a su favor ante una compañía de seguros o de banco comercial legalmente reconocido, una póliza con los siguientes amparos: **a) Cumplimiento del contrato** y de todas las obligaciones adquiridas, equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato, vigente por el término del mismo y seis (6) meses más. **b) Pago de salarios y prestaciones sociales e indemnizaciones laborales** del personal a cargo de **EL ARRENDATARIO**, por el cinco por ciento (5%) del valor total del contrato y con vigencia igual al plazo del mismo y tres (3) años más. **c) Calidad del servicio**, equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato y con vigencia igual al plazo del mismo y seis (6) meses más. **d) De Responsabilidad Civil Extracontractual**, por cuantía equivalente a cien (100) SMLMV para cada uno de los siguientes amparos: predios, labores y operaciones, responsabilidad civil patronal, contratistas y subcontratistas y vehículos propios y no propios, con una vigencia igual al plazo del contrato. Un deducible del 10% del valor del valor de cada pérdida y de mínimo 1 SMLMV. **PARÁGRAFO I:** Estas garantías deberán constituirse dentro de los tres (3) días siguientes a la suscripción del contrato y presentarse en este mismo término para aprobación de **LA UNIVERSIDAD**, ante el Jefe de la Unidad de Gestión Administrativa y Servicios o quien haga sus veces, en la carrera 65 N° 59ª-110, Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín, bloque 42. **PARÁGRAFO II.** Este contrato no podrá dar inicio a su ejecución hasta tanto se haya perfeccionado y legalizado con el cumplimiento de los requisitos exigidos por **LA UNIVERSIDAD**. **PARÁGRAFO III.** En caso de prórroga, adición, suspensión o modificación del presente contrato de arrendamiento, o en caso de haberse hecho efectiva alguna de las garantías por la materialización de los siniestros allí amparados, **EL ARRENDATARIO** deberá remitir oportunamente para su revisión y aprobación, el respectivo certificado modificatorio de las garantías. **PARÁGRAFO IV:** En la póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual se deberá indicar que la Universidad

Nacional de Colombia es beneficiario y asegurado adicional. **PARÁGRAFO V:** Para la expedición de las pólizas se deberá tener en cuenta la siguiente información: **Beneficiario de la póliza:** Universidad Nacional de Colombia – Sede Medellín. **Dirección:** Carrera 65 No. 59A – 110. **Teléfono:** 430 9000. -----]

VIGÉSIMO CUARTO. REQUISITOS PERFECCIONAMIENTO, LEGALIZACIÓN Y EJECUCIÓN: El presente contrato se perfecciona con la firma de las partes. Para su legalización se requiere la constitución por parte del contratista de la garantía exigida y la aprobación de la misma por parte de **LA UNIVERSIDAD**. Para su ejecución se requiere la suscripción del acta de inicio del contrato. **PARÁGRAFO:** Una vez legalizado el presente contrato, el jefe de la Unidad de Gestión Administrativa y de Servicios procederá a su publicación en el sitio web de **LA UNIVERSIDAD**. -----]

VIGÉSIMO QUINTO. DOMICILIO Y NOTIFICACIONES: Para todos los efectos legales, se entenderá como domicilio contractual la ciudad de Medellín. **EL ARRENDATARIO** recibirá notificaciones en la dirección: Calle 53 # 64A 31, número de contacto 3015676412 y al correo electrónico kaldikaffe@gmail.com. **LA UNIVERSIDAD** recibirá notificación en la dirección: Carrera 65 N. 59ª-110 Bloque 42, Medellín, teléfono 6044309545 y al correo electrónico arrendamuga_med@unal.edu.co. -----]

VIGÉSIMO SEXTO. ANEXOS: Hace parte integral del contrato: **a)** Lista de chequeo de verificación de estándares de Buenas Prácticas de Manufactura **b)** Acta mediante la cual se nombra el supervisor y/o interventor. **c)** Acta de inicio del contrato. **d)** Circular expedida por Bienestar Universitario mediante la cual se regulen los precios y que sea aplicable al presente contrato de arrendamiento. -----]

Para constancia se firma en Medellín por **LA UNIVERSIDAD y EL ARRENDATARIO** el día [29 de junio 2023.]

LA UNIVERSIDAD,
Original firmado por

EL ARRENDATARIO,
Original firmado por

JOHAN ALEXÁNDER ZULUAGA FRANCO
Director de Servicios Compartidos
Universidad Nacional de Colombia
Sede Medellín

FRANCISCO JAVIER MARIN OROZCO
C.C. 71.638.599
Representante Legal
KALDI KAFFE S.A.S.]

Original firmado por

EDUIN LEONARDO VELÁSQUEZ LONDOÑO
Jefe
Unidad de Gestión Administrativa y de Servicios Uni-
versidad Nacional de Colombia
Sede Medellín

