

### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No.002A-2022

ARRENDADOR:	Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín
ARRENDATARIO:	<b>KALDI KAFFE S.A.S.</b>
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN	900553181-2
CANON:	\$ 2.321.345
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:	Hasta \$13.928.070
FECHA DE INICIO:	Con la suscripción del acta de Inicio
FECHA DE TERMINACIÓN:	31 de julio de 2022

Entre los suscritos a saber: por una parte, **JOHAN ALEXANDER ZULUAGA FRANCO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. **71.260.807**, quien en su condición de Director de Servicios Compartidos de la Universidad Nacional de Colombia - Sede Medellín, cargo para el cual fue nombrado mediante la Resolución de Vicerrectoría No. M.VS-0249 del 14 de febrero de 2017, posesionado mediante Acta No. 0142 del 15 de febrero de 2019, está delegado para la celebración de ordenes contractuales a nombre de la **UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA**, identificada con NIT. **899.999.063 -3**; de conformidad con el Manual de Convenios y Contratos de la Universidad Nacional de Colombia, adoptado mediante Resolución 1551 de 2014, en virtud de lo establecido en sus artículos 13, numerales 12 y 15 respectivamente, quienes para efectos de la presente orden contractual de compra se denominarán **LA UNIVERSIDAD**; y por la otra **FRANCISCO JAVIER MARIN OROZCO**, mayor de edad, 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.DBU-0057-2021** del 23 de julio de 2021, solicita acordar las nuevas condiciones para el contrato de arrendamiento con la sociedad **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 cláusulas: -----

**PRIMERA. 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.-----

**SEGUNDA. 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 m<sup>2</sup>, 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.-----

**TERCERA. CANON:** El canon de arrendamiento será el equivalente a la suma de **DOS MILLONES TRESCIENTOS VENTIUN MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS M.L. (\$ 2.321.345 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. 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.** 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**. -----

**CUARTA. DURACIÓN:** La duración del presente contrato es a partir de la suscripción del acta de inicio y hasta el 31 de julio de 2022. **PARÁGRAFO I:** teniendo en cuenta las restricciones adoptadas por la pandemia Covid – 19, las partes acuerdan que el acta de inicio se suscribirá una vez las medidas adoptadas permitan la ejecución del contrato de arrendamiento, previa comunicación por parte de **LA UNIVERSIDAD**. **PARÁGRAFO II: EL ARRENDATARIO** no podrá ingresar al local comercial hasta tanto no se suscriba el acta de inicio del contrato de arrendamiento. **PARÁGRAFO III:** Si **EL ARRENDATARIO** decide dejar sus elementos dentro del espacio objeto de arrendamiento durante el lapso de tiempo que transcurre desde el momento de suscripción del contrato y de suscripción del acta de inicio, será por su cuenta y riesgo. Por consiguiente, las partes acuerdan desde ya que **LA UNIVERSIDAD** no responderá por pérdida, hurto o deterioro de dichos elementos. **PARÁGRAFO IV:** Una vez terminado el plazo del contrato sin que se haya autorizado prórroga expresamente, **EL ARRENDATARIO** queda obligado a restituir el inmueble a más

tardar dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de terminación del mismo, sin que **LA UNIVERSIDAD** efectúe ningún requerimiento escrito o verbal a **EL ARRENDATARIO**. -----

**QUINTA. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: EL ARRENDATARIO**, 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. **PARÁGRAFO II:** Mientras no se suscriba el acta de inicio, el contratista deberá tener desconectados todos los electrodomésticos que consuman energía y acueducto, y en general se abstendrá de poner en funcionamiento cualquier elemento que implique el consumo de los servicios públicos domiciliarios y demás servicios que provee **LA UNIVERSIDAD** en virtud contrato de arrendamiento. **PARÁGRAFO III:** si **EL ARRENDATARIO** decide dejar conectados y funcionando los elementos descritos en el párrafo anterior, antes de suscribir el acta de inicio, deberá cancelar el valor correspondiente según el consumo reportado por **LA UNIVERSIDAD**. Las partes acuerdan que **LA UNIVERSIDAD** podrá iniciar el cobro de los servicios públicos domiciliarios sin necesidad de realizar acuerdos de pago. -----

**SEXTA. 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 del Arrendador. -----

**SÉPTIMA. DESTINACIÓN: EL ARRENDATARIO**, durante la vigencia del contrato, destinará el inmueble única y exclusivamente a la prestación del servicio de cafetería y restaurante. 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**. -----

**OCTAVA. 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)** Teniendo en cuenta la contingencia actual generada por la pandemia Covid-19, en caso de considerarse necesario al momento de ejecución del contrato de arrendamiento, **EL ARRENDATARIO** se compromete a contar con todas los permisos y protocolos de bioseguridad exigidos por los gobiernos nacional, departamental, municipal y por la Universidad Nacional de Colombia, necesarios para la adecuada prestación del servicio. **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)** Expender 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). -----

**NOVENA. CALIDAD DE EL ARRENDATARIO:** El presente contrato es *intuitu personae*, es decir, se celebra en virtud de las calidades mostradas por **EL ARRENDATARIO**, por lo cual, en caso de fallecimiento o disolución de **EL ARRENDATARIO**, el contrato termina *ipso facto* y ninguna persona podrá alegar derecho alguno sobre la relación contractual aquí prevista.

**DÉCIMA. REPARACIONES Y MEJORAS:** Los daños que se ocasionen al inmueble por **EL ARRENDATARIO**, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por **EL ARRENDATARIO**. En todo caso, **EL ARRENDATARIO** se obliga a restituir el inmueble en el mismo estado en que lo ha recibido, salvo el deterioro natural por el uso legítimo. Las reparaciones locativas del inmueble estarán a cargo de **EL ARRENDATARIO**. **PARÁGRAFO I: EL ARRENDATARIO** se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al inmueble sin permiso previo y escrito de **LA UNIVERSIDAD**. Las mejoras al inmueble serán de su propietario y no habrá lugar al reconocimiento de costo, precio o indemnización alguna a **EL ARRENDATARIO** por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que **LA UNIVERSIDAD** lo exija por escrito, a lo que **EL ARRENDATARIO** accederá inmediatamente y a su costa, dejando el inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió por parte de **LA UNIVERSIDAD**.

**PARÁGRAFO II:** En el evento de autorizarse modificaciones y mejoras a las instalaciones, estas serán realizadas de acuerdo con el proyecto arquitectónico presentado, con la aprobación de la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Físico de **LA UNIVERSIDAD** 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. -----

**DÉCIMA PRIMERA. SEGURIDAD Y RIESGOS:** **EL ARRENDATARIO** está de acuerdo con que **LA UNIVERSIDAD** no tiene ninguna responsabilidad hacia el 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. -----

**DÉCIMA SEGUNDA. 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 causales: -----

- a) Violación por parte de **EL ARRENDATARIO** de cualquier norma legal, reglamento, estatuto, resolución de **LA UNIVERSIDAD**. -----
- b) Utilización por parte de terceros del espacio arrendado o su destinación para una actividad diferente a la indicada en la cláusula séptima. -----
- c) Incumplimiento en el pago de dos (2) cánones consecutivos por parte de **EL ARRENDATARIO** que se establecen en el presente contrato. -----
- d) Evaluación insatisfactoria del servicio prestado por **EL ARRENDATARIO** de acuerdo con el sistema que adopte **LA UNIVERSIDAD**. -----

**LA UNIVERSIDAD** dará por terminado *ipso facto* el presente contrato y exigirá la entrega del inmueble, así como el pago de la cláusula penal, sin necesidad de desahucio ni de los requerimientos previstos en la ley, a los cuales **EL ARRENDATARIO** con la suscripción del presente documento renuncia expresamente. **PARÁGRAFO I:** De las evaluaciones del servicio que realice el supervisor y/o interventor, dejará 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 II:** De encontrar el supervisor y/o interventor que alguna(s) estipulación(es) contractual(es) ha(n) sido incumplida(s) por **EL ARRENDATARIO**, seguirá el siguiente procedimiento: **a)** Notificará a **EL ARRENDATARIO** las condiciones que debe modificar y/o cumplir, otorgándole plazo para subsanarlas y/o cumplirlas **b)** De no cumplirlas dentro del plazo otorgado por el supervisor y/o interventor, éste elaborará informe dirigido al Director 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**. -----

**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 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. -----

**DÉCIMA CUARTA: 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 las multas será el establecido en el artículo 84 del *Manual de Convenios y Contratos de la Universidad Nacional de Colombia* y demás normativa que lo complementa, adicione, reglamente o remplace. -----

**DÉCIMA QUINTA. 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 la no renovación. -----
- d) Cuando **LA UNIVERSIDAD** requiera el espacio objeto de arrendamiento para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación, sin que por este motivo se genere obligación de reparar perjuicios o realizar indemnizaciones de ninguna naturaleza a **EL ARRENDATARIO**. -----

**DÉCIMA SEXTA: 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**. -----

**DÉCIMA SÉPTIMA. ENTREGA:** Con la suscripción del acta de inicio del contrato **EL ARRENDATARIO** declara que ha recibido el espacio físico materia de este contrato en perfecto estado de servicio y que en el mismo estado lo devolverá a **LA UNIVERSIDAD** a la expiración del arrendamiento, salvo el deterioro procedente del uso legítimo. **PARÁGRAFO:** Tanto para la entrega como para la restitución del inmueble se elaborará un acta que será firmada por **EL ARRENDATARIO** y el supervisor y/o interventor. -----

**DÉCIMA OCTAVA. 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. -----

**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 espacio físico, como para verificar el cumplimiento de los compromisos adquiridos por **EL ARRENDATARIO**. -----

**VIGÉSIMA. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:** **EL ARRENDATARIO**, declara bajo la gravedad de juramento, no encontrarse dentro de las inhabilidades e incompatibilidades y conflicto de intereses determinados en la ley, que le impida la celebración del presente contrato con **LA UNIVERSIDAD**. -----

**VIGÉSIMA 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. 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**. -----

**VIGÉSIMA TERCERA. GARANTÍAS:** 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) **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. **PARAGRAFO 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 División de Contratación y Gestión de Bienes 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 modificadorio 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. -----

**VIGÉSIMA CUARTA. 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. **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**. -----

**VIGÉSIMA QUINTA. 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, Medellín, móvil 3015676412 y al correo electrónico [kaldikaffe@gmail.com](mailto:kaldikaffe@gmail.com). **LA UNIVERSIDAD** recibirá notificación en la dirección: Carrera 65 N. 59ª-110 Bloque 42, Medellín, teléfono 4309545 y al correo electrónico [bienysum\\_med@unal.edu.co](mailto:bienysum_med@unal.edu.co). -----

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

Para constancia se firma en Medellín por **LA UNIVERSIDAD** y por **EL ARRENDATARIO** el día 27 de enero de 2022.

**LA UNIVERSIDAD,**

**EL ARRENDATARIO,**

*Original firmado por*

*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 de la Unidad de Gestión Administrativa y de  
Servicios  
UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA  
Sede Medellín