

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 004A-2023

ARRENDADOR:	Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín
ARRENDATARIO:	CORPORACIÓN ORCAS
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN	900.629.209-8
OBJETO:	Arrendamiento de escenario deportivo: Un cuarto de piscina olímpica para la práctica deportiva, ubicada en el campus el Volador.
VALOR TOTAL PRESUPUESTADO:	Hasta \$35.700.00
FECHA DE INICIO:	Con la suscripción del acta de Inicio
FECHA DE TERMINACIÓN:	17 de diciembre de 2023

Entre los suscritos a saber: por una parte, **JOHAN ALEXANDER ZULUAGA FRANCO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. **71.260.807**, actuando en su calidad de Director de Servicios Compartidos de la **Universidad Nacional de Colombia - Sede Medellín**, nombrado mediante Resolución M.VS-0249 del 14 de febrero de 2017, expedida por la Vicerrectoría de Sede, 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**; por una parte y por la otra **JOHN JAIRO TORRES ORTEGA**, mayor de edad, con cédula de ciudadanía No. **98.565.812**, quien actúa en representación legal de **CORPORACIÓN ORCAS**, con NIT **900.629.209-8**, 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.-0003-2023**, solicita la elaboración del contrato de arrendamiento de escenarios deportivos, un cuarto de piscina olímpica para la práctica deportiva, ubicada en el campus el Volador. b) Que **EL ARRENDATARIO**, después de tener suficiente ilustración sobre los detalles de este arrendamiento, declara que está en condiciones de cumplir con los compromisos que adquiere. c) Que el suscrito Director 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 las disposiciones de la Ley Civil y Comercial Colombiana y se rige por las siguientes cláusulas: -----

PRIMERA. OBJETO: Arrendamiento de escenario deportivo: Un cuarto de piscina olímpica para la práctica deportiva. -----

SEGUNDA. CANON: EL ARRENDATARIO pagará por concepto de alquiler de los escenarios deportivos objeto del presente contrato, la suma total de **TREINTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS M.L (\$35.700.000 M.L)**. **PARÁGRAFO:** El valor del contrato será pagado por **EL ARRENDATARIO** a **LA UNIVERSIDAD** en forma mensual, previa factura elaborada por la Universidad Nacional de Colombia, de conformidad a la Circular 001 de enero 10 de 2023 de la Dirección de Bienestar Universitario y las demás que la modifiquen, mediante la cual se estableció para la vigencia 2023 las tarifas de alquiler de escenarios deportivos, según reporte de las horas utilizadas y dentro de los 30 días siguientes a la presentación de la misma. -----

TERCERA. DURACIÓN: La duración del presente contrato será a partir de la firma del acta de inicio y sin sobrepasar el 17 de diciembre de 2023. -----

CUARTA. HORARIOS: Los días y horas en los cuales se entregará el escenario deportivo para su uso serán los descritos en la programación presentada por **LA UNIVERSIDAD**, la cual hace parte integral del presente contrato. **PARÁGRAFO I:** Las partes acuerdan que no se podrá utilizar el espacio en los casos de fuerza mayor o caso fortuito (mal tiempo o situaciones de orden público), en el cual se ponga en peligro la vida e integridad física de los deportistas. En este caso se reprogramarán las fechas. **PARÁGRAFO II:** La Dirección de Bienestar Universitario, a través del Jefe de Deportes, mediante comunicación escrita solicitará la suspensión de las actividades en el escenario en épocas invernales, con el fin de prevenir el deterioro progresivo de los escenarios deportivos y de ser posible se reprogramará por la Dirección de Bienestar Universitario. -----

QUINTA. CESIÓN Y SUBARRIENDO: EL ARRENDATARIO no podrá ceder ni subarrendar el espacio físico arrendado a persona alguna, natural o jurídica, nacional o extranjera, sin previo consentimiento escrito de **LA UNIVERSIDAD**, pudiendo ésta reservarse las razones que tenga para negar la autorización de la cesión y subarriendo. En el evento que esto suceda, **LA UNIVERSIDAD** podrá dar por terminado válidamente el Contrato de arrendamiento en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor de **EL ARRENDATARIO** y podrá exigir la devolución del Inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del Arrendador. -----

SEXTA. DESTINACIÓN: EL ARRENDATARIO, durante la vigencia del contrato, se compromete a que los escenarios deportivos descritos en la Cláusula Primera del presente contrato, sean destinados única y exclusivamente para la actividad deportiva. El uso del escenario deportivo objeto del presente contrato será los días martes y jueves de 6:00 p.m. a 8:00 p.m. Sábados de 1:00 p.m. a 5:00 p.m. Domingos de 8:00 a.m. a 12 m. Para un total de 510 horas a utilizar durante la ejecución del contrato. -----

SÉPTIMA. OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES: Obligaciones de **LA UNIVERSIDAD:** a) Permitir el uso de los escenarios deportivos objeto del presente contrato; b) Controlar el acceso del personal autorizado, quienes deberán ingresar debidamente identificados, previa presentación por parte de **EL ARRENDATARIO** del listado de personas que acudirán a las instalaciones objeto de arriendo de **LA UNIVERSIDAD**; c) Atender de manera oportuna las observaciones que le presente **EL ARRENDATARIO**; d) Mantener los escenarios deportivos

dados en arrendamiento en condiciones óptimas para su uso y disfrute; e) Las demás propias del objeto contractual. **EL ARRENDATARIO**, se compromete a respetar todas y cada una de las obligaciones y prohibiciones establecidas en las normas internas de **LA UNIVERSIDAD** y asumirá en forma especial las siguientes: a) **EL ARRENDATARIO** se compromete a que los escenarios deportivos objeto del presente contrato serán destinados única y exclusivamente para la actividad deportiva; b) Pagar cumplidamente el valor causado del contrato; c) Se compromete a cumplir con las normas internas implementadas para la utilización de los escenarios deportivos, así como habilitar los recursos necesarios para que una vez utilizados dichos escenarios y sus áreas adyacentes, unos y otros queden perfectamente aseados; d) Cada persona deberá tener autorización para el ingreso, previo envío del listado y/o programación con nombres y apellidos completos y número de identificación; e) El uso de los escenarios será de acuerdo con la programación de utilización espacios deportivos anexa al contrato y excepcionalmente de acuerdo a necesidades del servicio por parte de **LA UNIVERSIDAD**; f) Enviar programación a más tardar los días jueves de cada semana a efectos de coordinar el ingreso del personal a las instalaciones deportivas; g) Informar en forma inmediata al supervisor y /o interventor, los eventos de fuerza mayor o caso fortuito que ocasionen la NO UTILIZACIÓN de los escenarios a fin de ser descontado el valor del evento en la facturación respectiva; h) No le está permitida la venta de alimentos, bebidas y otros; i) Se prohíbe a **EL ARRENDATARIO** efectuar modificación, ampliación, mejoras o reparación de las instalaciones deportivas dadas en arrendamiento sin el consentimiento de **LA UNIVERSIDAD**. Las que se realicen sin su autorización, quedarán de propiedad **LA UNIVERSIDAD**. **PARÁGRAFO**. Ambas partes deberán velar porque las obligaciones estipuladas en la presente cláusula se cumplan. Es responsabilidad de **EL ARRENDATARIO** los daños y accidentes en que se incurra con ocasión de la prestación del servicio contemplado en este contrato; j) 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; k) Suspender de forma inmediata las prácticas deportivas, 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 del campus. -----

OCTAVA. SEGURIDAD Y RIESGOS: EL ARRENDATARIO está de acuerdo con que LA UNIVERSIDAD no tiene ninguna responsabilidad hacia él por el cierre de la misma, originada por cualquier motivo, tales como la ocurrencia de siniestros, extorsiones, tomas, etc., de que sea víctima; por lo que EL ARRENDATARIO asume bajo su propia responsabilidad estos riesgos y los perjuicios que ello le pudiere ocasionar. Igualmente, LA UNIVERSIDAD no se hace responsable por la pérdida o hurto de bienes o de daños que pueda sufrir EL ARRENDATARIO o sus empleados por parte de personas ajenas a esta o causados por personas que tengan alguna vinculación o hagan parte de esta, incluso pertenecientes a la misma comunidad universitaria. -----

NOVENA. DECLARATORIA DE INCUMPLIMIENTO: LA UNIVERSIDAD podrá declarar el incumplimiento y terminar anticipadamente el presente contrato mediante resolución motivada de la Dirección de Servicios Compartidos, para lo cual se dará aviso escrito a EL ARRENDATARIO con diez (10) días calendario para la entrega del inmueble, cuando se presente una de las siguientes causales: -----

- a) Violación de parte de EL ARRENDATARIO cualquier norma legal, Reglamento, Estatuto, Resolución de LA UNIVERSIDAD. -----
- b) Utilización por parte de terceros del espacio arrendado o su destinación para una actividad diferente a la indicada en la cláusula primera. -----
- c) Incumplimiento por parte de EL ARRENDATARIO de la contraprestación que se establece en el presente contrato. -----

PARÁGRAFO I: LA UNIVERSIDAD dará por terminado ipso facto el presente contrato y exigirá 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 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. MULTAS: En caso de que EL ARRENDATARIO incurra en mora o incumplimiento parcial de las obligaciones derivadas del presente contrato, LA UNIVERSIDAD mediante resolución motivada que prestará mérito ejecutivo, podrá imponerle multas sucesivas diarias equivalentes cada una al cero punto cero un por ciento (0,01%) del valor contractual de la obligación o parte incumplida, mientras persista el incumplimiento, sin que sumadas superen el 20% del valor del contrato. **PARÁGRAFO I.** El procedimiento para la aplicación de las multas será el establecido en el artículo 83 del *Manual de Convenios y Contratos de la*

Universidad Nacional de Colombia. Las multas deberán ser canceladas en un plazo máximo de quince (15) días calendario, contados a partir de la ejecutoria de la resolución, sin perjuicio de que **LA UNIVERSIDAD** pueda hacer efectiva la obligación por jurisdicción coactiva sin necesidades de constituirlo en mora o efectuar requerimiento alguno. -----

DÉCIMA PRIMERA. 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, reglamento o remplace-----

DÉCIMA SEGUNDA. 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 deportivo 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 TERCERA. RELACIÓN LABORAL: El personal vinculado laboralmente con **EL ARRENDATARIO** y que se relacione con el desarrollo del objeto del presente contrato, no adquiere ni adquirirá vínculo laboral alguno con **LA UNIVERSIDAD**, por lo tanto, los salarios y prestaciones sociales correspondientes a dicho personal, corren por cuenta de **EL ARRENDATARIO**. Iguales condiciones aplicarán para los prestadores de servicios que contrate el arrendatario, sobre el cual **EL ARRENDATARIO** tendrá la exclusiva responsabilidad sobre todas las obligaciones contractuales o laborales a que hubiere lugar. -----

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

DÉCIMA SEXTA. 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. -----

DÉCIMA SÉPTIMA. 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) 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 de 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 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. -----

DÉCIMA OCTAVA. REQUISITOS PERFECCIONAMIENTO, LEGALIZACIÓN Y EJECUCIÓN: El presente contrato se perfecciona y legaliza 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, la Unidad de Gestión Administrativa y de Servicios procederá a su publicación en el sitio web de **LA UNIVERSIDAD**-----

DÉCIMA NOVENA. DOMICILIO Y NOTIFICACIONES Para todos los efectos legales, se entenderá como domicilio la ciudad de Medellín. **EL ARRENDATARIO** recibirá notificaciones en la dirección: Calle 67 No 53 108 bloque 10 oficina 210, Medellín, teléfono 301 6702689 y al correo electrónico contacto@cluborcas.com y **LA UNIVERSIDAD**, recibirá notificación en la dirección: Carrera 65 N. 59ª-110 Bloque 42 segundo piso, Medellín, teléfono (604) 4306567 y al correo electrónico arrendamuga_med@unal.edu.co.-----

VIGÉSIMA. ANEXOS. Hace parte integral del contrato: a) Programación para la utilización espacios deportivos. b) Circular 001 de enero 10 de 2023 de la Dirección de Bienestar Universitario y sus modificaciones. c) acta de inicio. d) Acta interventoría.

Para constancia se firma en Medellín por **LA UNIVERSIDAD y EL ARRENDATARIO** el día 27 de enero de 2023.

LA UNIVERSIDAD,

Original firmado por

JOHAN ALEXÁNDER ZULUAGA FRANCO

Director de Servicios Compartidos
Universidad Nacional de Colombia
Sede Medellín

Original firmado por

EDUIN LEONARDO VELÁSQUEZ LONDOÑO

Jefe
Unidad de Gestión Administrativa y de Servicios
Universidad Nacional de Colombia
Sede Medellín

EL ARRENDATARIO,

Original firmado por

JOHN JAIRO TORRES ORTEGA

C.C. 98.565.812
Representante Legal