

## ORDEN CONTRACTUAL DE ARRENDAMIENTO No. 002A-2020

<b>ARRENDATARIO:</b>	Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín
<b>ARRENDADOR:</b>	HABITAMOS PROPIEDAD RAIZ S.A.
<b>NIT:</b>	890.939.537-3
<b>CANON:</b>	\$2.579.500 hasta el 30 de junio de 2020 y \$2.677.521 a partir del 01 de julio de 2020 y hasta marzo 31 de 2021
<b>VALOR TOTAL:</b>	\$31.836.189
<b>INICIA:</b>	1 de abril de 2020
<b>TERMINA:</b>	31 de marzo de 2021
<b>INMUEBLE:</b>	Carrera: 69 # 73-105

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, posesionado mediante Acta No. 0142 de 2017 y delegado para suscribir la presente orden contractual 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 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 **LEÓN DARÍO BEDOYA VILLEGAS**, mayor de edad y vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.603.206, obrando en Representación de **HABITAMOS PROPIEDAD RAIZ S.A.S.** con NIT 890.939.537-3 y quien en adelante se llamará **EL ARRENDADOR**, considerando que: a) Según artículo 9 del Acuerdo 007 de 2010 del Consejo Superior Universitario, el objetivo del Área de Gestión y Fomento Socioeconómico del Sistema de Bienestar Universitario es apoyar acciones que procuren el mejoramiento de las condiciones socioeconómicas y el desarrollo personal y profesional de los miembros de la comunidad universitaria, a través de diferentes programas. b) El Programa de Gestión para el Alojamiento Estudiantil otorga a estudiantes que vienen de otras regiones del país, apoyo para cubrir los costos de los alojamientos estudiantiles. Este apoyo se concede con recursos propios de la Universidad. c) Que mediante oficio M.DBU-022-20 del 11 de febrero de 2020 la Jefe de la Unidad Administrativa y de Gestión de Bienestar Universitario de la Sede, solicita a la Dirección Financiera y Administrativa la suscripción de la presente orden contractual de arrendamiento. d) Que el suscrito Director Financiero y Administrativo de la Sede, acepta

e imparte aprobación a la presente orden contractual de arrendamiento. e) Que la presente orden contractual de arrendamiento se rige por las disposiciones contenidas en la ley civil y comercial colombiana, y en especial, por el Manual de Convenios y Contratos adoptado mediante la Resolución de Rectoría No. 1551 del 2014 y por las siguientes cláusulas: -----

**PRIMERA. OBJETO:** Por medio de la presente orden contractual de arrendamiento **EL ARRENDADOR** entrega a título de arrendamiento a **LA UNIVERSIDAD**, un inmueble ubicado en la carrera: 69 # 73-105 segundo piso (Barrio Córdoba) de la ciudad de Medellín.

**SEGUNDA. CANON:** **LA UNIVERSIDAD** pagará a **EL ARRENDADOR** a título de canon de arrendamiento, el valor de **DOS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS (\$2.579.500)** en los meses de abril, mayo y junio de 2020 y el valor de **DOS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS VEINTIUN PESOS (\$2.677.521)** a partir de julio de 2020 y hasta marzo de 2021. El canon de arrendamiento se pagará de manera anticipada dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha de causación, previa presentación de la cuenta de cobro junto con la certificación de paz y salvo de seguridad social y parafiscales en la Sección Financiera de la Universidad Nacional, ubicada la Carrera 65 No. 59ª-110, Campus El Volador, primer piso del bloque 19. -----

**TERCERA. APROPIACIÓN PRESUPUESTAL:** El valor de la presente orden contractual de arrendamiento se encuentra respaldado mediante el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 207 del 11 de febrero de 2020, el cual cuenta con un valor de con un saldo total de \$31.836.189, más la contribución especial por valor de \$127.344. Concepto, Arrendamiento de un inmueble destinado para residencia estudiantil (Barrio Córdoba). Proyecto: 901010121833 - 2020, Presupuesto de Funcionamiento de la Sede.

**CUARTA. DURACIÓN:** La presente orden contractual de arrendamiento tendrá una vigencia de doce (12) meses contados a partir del 1 de abril de 2020 y hasta el 31 de marzo de 2021. Para dar inicio a la orden contractual, las partes deberán suscribir el inventario y recepción del inmueble objeto de arrendamiento. -----

**QUINTA. ENTREGA Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE:** **EL ARRENDADOR** se obliga a entregar a **LA UNIVERSIDAD** el inmueble a que se refiere la Cláusula Primera, en el estado de presentación que hubiere acordado con la Dirección de Bienestar Universitario, para lo cual se levantará el inventario y recepción del inmueble suscrito por las partes, la cual hace parte integral de la orden contractual de arrendamiento. A la vez **LA UNIVERSIDAD**, como arrendataria, se compromete a restituir a **EL ARRENDADOR** el inmueble en igual estado al de la entrega, salvo el deterioro natural por el transcurso del tiempo, sin que aquella deba responder por las contingencias de vicios ocultos, tales como humedad, daños en cañerías, etc., no imputables a culpa de **LA UNIVERSIDAD**. **PARÁGRAFO:** Entiéndase por deterioro natural el que se ocasiona por el transcurso del tiempo, degradando la materia de las cosas hasta afectar su esencia, sin la intervención de la mano del hombre; siendo necesario cambiar la cosa. Ejemplo: una gotera, una humedad que afecta la pared, la obstrucción de

una cañería por la acumulación de desechos materiales, el rompimiento del acueducto, etc.

-----  
**SEXTA. DESTINACIÓN DEL INMUEBLE:** Por este pacto contractual se deja establecido que **LA UNIVERSIDAD**, como arrendataria destinará el inmueble arrendado únicamente para el funcionamiento de alojamiento estudiantil, con su propio reglamento de convivencia, destinación esa que sólo podrá cambiarse con el consentimiento expreso y por escrito de **EL ARRENDADOR**. -----

**SÉPTIMA. MEJORAS EN EL INMUEBLE:** **LA UNIVERSIDAD** salvo la adecuación para el fin que se persigue con el inmueble arrendado, no podrá sin permiso escrito de **EL ARRENDADOR**, hacerle mejoras a aquel. Si las hiciere sin el lleno del requisito aludido, será por cuenta suya y **EL ARRENDADOR** no tendrá la obligación de reconocerle su valor, pero **LA UNIVERSIDAD** podrá retirarlas respondiendo por el deterioro que pueda sufrir el inmueble en relación con el estado en el cual fue entregado por **EL ARRENDADOR**. -----

**OCTAVA. TERMINACIÓN UNILATERAL:** **LA UNIVERSIDAD**, mediante resolución motivada de la Dirección Financiera y Administrativa podrá dar por terminado de manera unilateral la presente orden contractual de arrendamiento por cualquier causa que a su juicio haga necesaria tal determinación, para lo cual dará aviso escrito a **EL ARRENDADOR** con tres (3) meses de anticipación. **EL ARRENDADOR** renuncia expresamente a reclamar el pago de perjuicios o indemnizaciones por tal medida. Igualmente, en caso de que **EL ARRENDADOR** considere necesario la terminación de la presente orden contractual de arrendamiento, dará aviso escrito a **LA UNIVERSIDAD** con tres (3) meses de anticipación. -----

**NOVENA. OBLIGACIONES: A. DE LA UNIVERSIDAD:** Aparte de las ya consignadas, son obligaciones de **LA UNIVERSIDAD:** 1) Tomar el debido cuidado en relación con goteras, desagües y exigencias de policía y sanidad, dando aviso inmediato a **EL ARRENDADOR** para que tome las medidas a que haya lugar. 2) **LA UNIVERSIDAD** pagará los servicios públicos domiciliarios, tales como electricidad, acueducto y alcantarillado, gas y demás contemplados en la Ley 142 de 1994 a que haya lugar y que estén a su cargo; y los servicios de telecomunicaciones con que cuente el inmueble objeto de arrendamiento y que estén a su cargo; que sean necesarios para cumplir la finalidad específica de satisfacer las necesidades esenciales y/o de bienestar de las personas), que se causen dentro del período en que el inmueble este siendo usado por **LA UNIVERSIDAD**. **PARÁGRAFO I.** Si en la cuenta de servicios públicos se llegare a generar algún cobro de carácter particular, ya sea para **EL ARRENDADOR** o por responsabilidad atribuible a los ocupantes del alojamiento estudiantil, **LA UNIVERSIDAD**, repetirá contra estos, sin que por esto se detenga el pago de los mismos, con el fin de garantizar los servicios en el alojamiento estudiantil. **B. DEL ARRENDADOR:** Son obligaciones de **EL ARRENDADOR:** 1) Cumplir cabalmente con cada uno de los compromisos derivados de la presente orden contractual de arrendamiento, en los términos establecidos en la misma. 2) Coordinar con el supervisor las acciones y procedimientos requeridos para garantizar la ejecución integral de la orden contractual de

arrendamiento. 3) Garantizar el uso de 8 habitaciones con opción de acomodar de 12 a 15 personas. 4) Garantizar la disponibilidad de 3 baños con sanitario, lavamanos, duchas, espejos, armarios y toallero que garantice su adecuado uso por parte de los estudiantes. 5) Realizar mantenimiento preventivo de canaletas, goteras, humedades, instalaciones hidráulicas y eléctricas. 6) Garantizar que las paredes se encuentren en buen estado, pintadas, sin humedades ni deterioro de otra índole. 7) Las ventanas, puertas, terrazas, balcones y techos, en especial los de los pisos bajos, deben estar protegidas para garantizar la seguridad de los estudiantes y de sus pertenencias. La puerta principal debe tener cerraduras seguras. 8) El sostenimiento normal para mantener los espacios en condiciones adecuadas, así como las reparaciones no imputables a culpa de **LA UNIVERSIDAD** y/o los ocupantes del alojamiento, que sean necesarias para tal fin a lo largo del desarrollo del presente contrato estarán a cargo de **EL ARRENDADOR**. 10) Constituir póliza que asegure el bien durante el plazo de duración del contrato de arrendamiento con los amparos de temblor y terremoto. La póliza debe ser presentada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma de la presente orden contractual de arrendamiento para aprobación de **LA UNIVERSIDAD**, ante el jefe de la División de Contratación, ubicado en la carrera 65 No 59 A 110, Universidad Nacional de Colombia Sede Medellín, bloque 42, oficina 102. -----

**DÉCIMA. DAÑOS EN EL INMUEBLE:** Los daños que se presenten en el inmueble, no originados en vicios ocultos y que sean imputables a **LA UNIVERSIDAD**, serán de su cargo. En estos casos, los elementos que constituyan una unidad, como puertas, sanitarios, lavamanos, etc., que resulten dañados por causas imputables a **LA UNIVERSIDAD**, no podrán ser reparadas o remendadas, sino que aquella debe ser cambiada en su totalidad. -

**DÉCIMA PRIMERA. INCORPORACIÓN DE NORMAS JURÍDICAS Y REGLAMENTOS OFICIALES:** En todo lo no expresamente previsto aquí, para todos los efectos de ley se entienden incorporadas las disposiciones jurídicas y reglamentos oficiales en vigencia aplicables al contrato, o que se expidan posteriormente, especialmente, las disposiciones jurídicas civiles y comerciales y las contenidas en la Ley 820 de 2003. -----

**DÉCIMA SEGUNDA. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: EL ARRENDADOR** manifiesta expresamente a **LA UNIVERSIDAD** que no está incurso en ninguna causal de inhabilidad o incompatibilidad, contenida en la Constitución Política o en la ley, y que serán de su exclusiva responsabilidad las consecuencias que se deriven de las antecedentes o sobrevinientes. -----

**DÉCIMA TERCERA. CESIÓN DE LA ORDEN CONTRACTUAL DE ARRENDAMIENTO:** Salvo autorización de **LA UNIVERSIDAD**, otorgada por escrito y previa acreditación de las circunstancias que lo justifiquen, **EL ARRENDADOR** no podrá ceder en todo ni en parte, en forma temporal o definitiva la presente orden contractual de arrendamiento. -----

**DÉCIMA CUARTA. SUPERVISIÓN DE LA ORDEN CONTRACTUAL DE ARRENDAMIENTO:** La Supervisión del contrato de arrendamiento correrá a cargo de la Jefe de Sección de

Gestión y Fomento Socioeconómico de Bienestar Universitario o quien haga sus veces, cargo que en la actualidad ocupa Yuri del Rosario Gómez Torres identificada con cédula de ciudadanía No. 1.036.600.560, quien deberá hacerle seguimiento a este contrato en desarrollo de lo estipulado en los artículos 92 y 93 de la Resolución de Rectoría 1551 de 2014 y demás disposiciones jurídicas aplicables; y en caso de no darse estricto cumplimiento al mismo, deberá informar a la División de Contratación y Gestión de Bienes de la Universidad Nacional de Colombia – Sede Medellín, con el fin de que se tomen los correctivos del caso. -----

**DÉCIMA QUINTA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:** Las controversias o diferencias que surjan entre **EL ARRENDADOR** y **LA UNIVERSIDAD** con ocasión de la firma, ejecución, interpretación, prórroga o terminación de la Orden Contractual, así como también otro asunto relacionado con la misma; 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 SEXTA. PERFECCIONAMIENTO, LEGALIZACIÓN Y EJECUCIÓN:** La presente orden contractual de arrendamiento se perfecciona con la firma de las partes, previa existencia por parte de la Universidad del correspondiente certificado de disponibilidad de apropiación presupuestal. para su legalización **se requiere la constitución por parte del ARRENDADOR de póliza que garantice los amparos de temblor y terremoto y aprobación de la misma por parte de LA UNIVERSIDAD**, para su ejecución se requiere suscribir el inventario y recepción del inmueble objeto de arrendamiento. Con el cumplimiento y aprobación de los anteriores requisitos y el certificado de registro presupuestal, podrá iniciarse su ejecución. Será obligación del Jefe de Contratación o quien haga sus veces informar al supervisor y **EL ARRENDADOR**, a través de cualquier medio escrito, la fecha a partir de la cual se han cumplido todos los requisitos de perfeccionamiento, legalización y ejecución. **PARÁGRAFO:** 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**. -----

**DÉCIMA SÉPTIMA. DOMICILIO Y NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos legales, se entenderá como domicilio la ciudad de Medellín. **LA UNIVERSIDAD** recibirá notificaciones en la Carrera 65 N. 59ª-110 bloque 11 A, teléfono 4309604, correo electrónico: [agestionfse\\_med@unal.edu.co](mailto:agestionfse_med@unal.edu.co) Y **EL ARRENDADOR** en la calle 44 # 72-03 Barrio Laureles-Medellín, teléfono 4111333. -----

**DÉCIMA OCTAVA. ANEXOS:** Hace parte integral de la orden contractual de arrendamiento: a) El inventario de recepción del inmueble. b) Garantía constituida **EL ARRENDADOR**.

Para constancia, se firma en Medellín por **LA UNIVERSIDAD** el 11 MARZO 2020 y por **EL ARRENDADOR** el día 18 MARZO 2020

**LA UNIVERSIDAD,**

**EL ARRENDADOR,**

(Original firmado por)

(Original firmado por)

---

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

**LEÓN DARIO BEDOYA VILLEGAS**  
Representante Legal  
Habitamos Propiedad Raíz S.A.S.