



ORDEN CONTRACTUAL DE ARRENDAMIENTO No 003A-2019

ARRENDATARIO: UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA,
SEDE Medellín
ARRENDADOR: ALBERTO ALVAREZ S.S.A
NIT: 890.904.169-5
CANON: \$55.000.000 por 11 meses, pagando
mensualmente el valor de \$5.000.000
COMISIÓN: \$1.190.000 (IVA incluido)
VALOR TOTAL: \$56´190.000
INICIA: 1 de mayo de 2019
TERMINA: 31 de marzo de 2020
INMUEBLE: Carrera 48 # 61-78

Entre los suscritos a saber, **JOHAN ALEXANDER ZULUAGA FRANCO**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía Número 71.260.807 de Medellín (Antioquia), actuando en su calidad de Director Financiero y Administrativo de la **Universidad Nacional de Colombia Sede Medellín**, ente universitario autónomo, nombrado mediante Resolución No. M.VS-0249 del 14 de febrero de 2017, expedida por la Vicerrectoría de Sede y delegado para suscribir el presente contrato de arrendamiento de conformidad con la Resolución de Rectoría No. 1551 de 2014, artículo 13 numeral 12 (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 **ANDRÉS ÁLVAREZ RESTREPO**, mayor de edad y vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.745.452, obrando en Representación de la Empresa **ALBERTO ÁLVAREZ S. S.A.** con NIT 890.904.169-5 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

Página 1 de 9

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 correo electrónico del 23 de abril de 2019 la Jefe de la Unidad Administrativa y de Gestión de Bienestar Universitario de la Sede, solicita a la Oficina Jurídica la revisión del presente contrato, d) Que el suscrito Director Financiero y Administrativo de la Sede, acepta e imparte aprobación a la presente orden contractual. f) 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: Por medio de la presente orden contractual, EL ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento a LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA, un inmueble ubicado en la carrera 48 # 61-78 (Barrio Prado Centro) de la ciudad de Medellín -----

SEGUNDA. VALOR: El valor total del contrato será de **CINCUENTA Y SEIS MILLONES CIENTO NOVENTA MIL PESOS (\$56.190.000)**, de los cuales LA UNIVERSIDAD pagará al ARRENDADOR a título de canon de arrendamiento, el valor de **CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000)**, mensualidad anticipada dentro de los cinco (05) días siguientes a la fecha de su causación, durante once (11) meses, en las oficinas del arrendador o a través de medios electrónicos que la inmobiliaria dispone para tal fin. A su vez, la UNIVERSIDAD pagará al ARRENDADOR la suma de un **MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000)** más **CIENTO NOVENTA MIL PESOS (\$190.000)** de IVA por comisión, los cuales serán pagados por una sola vez en la primera factura de venta. Para los pagos será necesaria la presentación de factura de venta con el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 617 del Estatuto Tributario y la Resolución 000055 de 2016 expedida por la DIAN, con la certificación de paz y salvo de los aportes al Sistema de Seguridad Social y Parafiscales. A este pago se le realizarán las retenciones tributarias establecidas legalmente.

TERCERA. APROPIACIÓN PRESUPUESTAL: El valor del presente contrato de arrendamiento dispone de la reserva a través del Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 466 del 22 de abril de 2019, con un saldo

total de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL (\$55.220.000)**, incluida la contribución especial por valor de \$220.000. Concepto. Arrendamiento de un inmueble destinado para residencia estudiantil (Barrio Prado Centro). Proyecto: 901010112198, 2019 – Presupuesto de Funcionamiento de la Sede y el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 474 del 24 de abril de 2019, con un saldo total de **UN MILLÓN CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS (\$1.194.760)**, incluida la contribución especial por valor de \$4.760. Concepto. Comisión e IVA de comisión para contrato de arrendamiento (Alojamiento casa Prado). Proyecto: 901010112198, 2019 – Presupuesto de Funcionamiento de la Sede -----

CUARTA. DURACIÓN: El presente contrato tendrá una vigencia de ONCE (11) meses contados a partir del 1 de mayo de 2019, hasta el 31 de marzo de 2020. -----

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 la fecha de suscripción del contrato y en el estado de presentación que hubiere acordado con la Dirección de Bienestar Universitario, para lo cual se levantará un acta inicial debidamente suscrita por las partes, la cual hace parte integral del contrato. 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 unilateralmente dar por terminado el presente contrato 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 del presente contrato, 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 salga al saneamiento inmediato. 2) LA UNIVERSIDAD pagará los servicios públicos domiciliarios (sin que exista una lista taxativa de servicios públicos los cuales algunos de estos son agua, luz, alcantarillado, aseo, teléfono de llamadas locales, internet, televisión y demás que aunque no estén expresamente consagrados en la ley 142 de 1994, son 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. 3. Permitir en cualquier tiempo, al arrendador, al propietario o a las personas que ellos autoricen, visitar el inmueble para verificar su estado de conservación u otras circunstancias que tengan interés para ellos, previa notificación con anterioridad lo cual será atendido por personal encargado de apoyar el Programa por parte de la Universidad. 4. Reconocer al arrendador el valor

de los servicios públicos que queden pendientes cuando se verifique la restitución del inmueble. -----

PARÁGRAFO. 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 del presente contrato, en los términos establecidos en el mismo. 2) Coordinar con el supervisor las acciones y procedimientos requeridos para garantizar la ejecución integral del contrato. 3) Garantizar el uso de 15 habitaciones con opción de acomodar 34 personas. 4) Garantizar la disponibilidad de 8 baños (sanitarios, lavamanos, duchas, espejos, armarios y toallero). 5) Realizar mantenimiento preventivo de canaletas, goteras, humedades, instalaciones hidráulicas y eléctricas. 6) A Garantizar que las paredes se encuentren en buen estado, pintadas, sin humedades ni deterioro de otra índole. 7) Disponer como mínimo de una unidad sanitaria compuesta por: un sanitario, un lavamanos y una ducha por máximo cada cinco (5) estudiantes. 8) Las ventanas, puertas, terrazas, balcones, techos, especialmente de los pisos bajos, deben estar protegidas para impedir el acceso de delincuentes. La puerta principal debe tener cerraduras seguras. 9) El sostenimiento normal para mantener los espacios en condiciones adecuadas, así como las reparaciones que sean necesarias para tal fin a lo largo del desarrollo del presente contrato estarán a cargo de EL ARRENDADOR. 10) Constituir póliza de seguro que garantice los amparos de temblor y terremoto. La cual debe ser presentada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del presente contrato 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. EL ARRENDADOR deberá garantizar que la póliza este vigente durante todo el plazo de ejecución del contrato, so pena de terminación unilateral por parte de la UNIVERSIDAD 11) El ARRENDADOR está obligado a mantener a LA UNIVERSIDAD en el goce pacifico del inmueble arrendado durante el término convenido y estos por su parte, están obligados a notificar a aquel, dentro de las 24 horas

siguientes, de toda molestia o perturbación que se les cause. -----

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. Las partes que indiquen una unidad, como por ejemplo, puertas, sanitarios, lavamanos, etc., que resulten dañados, no podrán ser reparadas o remendadas, sino que aquella debe cambiar la unidad o parte dañada. -----

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 normas jurídicas y reglamentos oficiales en vigencia, o que se expidan posteriormente durante el período de duración del presente contrato, y específicamente la Ley 820 de 2003. -----

DÉCIMA SEGUNDA. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: EL ARRENDADOR declara bajo juramento, que no se encuentra incurso en el régimen de las inhabilidades e incompatibilidades previstas en la Constitución Política y la Ley, para la celebración del presente contrato y, en consecuencia, que se obliga a asumir cualquier reclamación y pago de perjuicios que surjan como consecuencia de este desacato. -----

DÉCIMA TERCERA. CESIÓN DEL CONTRATO: Salvo autorización de LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA, 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 DEL CONTRATO: La Supervisión del contrato correrá a cargo de Jefe de Sección de Gestión y Fomento Socioeconómico de Bienestar Universitario, Yury del Rosario Gómez Torres o quien haga sus veces, 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; las normas que la deroguen o modifiquen y aquellas tareas específicas establecidas contractualmente que sean propias de la naturaleza del objeto y en caso de no darse estricto

cumplimiento al mismo, deberá informar a la Oficina Jurídica, con el fin de que se tomen los correctivos del caso.-----

DECIMA 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 del Contrato, así como de también 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 SEXTA. El arrendatario se constituye deudor solidario del arrendador por el monto total de los arrendamientos que se quedaren a deber a la fecha de la restitución de este inmueble, por las costas judiciales y honorarios de abogado si hubiere lugar a ello, por los servicios públicos de luz, agua, gas, teléfono, aseo y alcantarillado, que sean de su cargo. Para estos efectos el arrendatario se somete a la acción ejecutiva, bastando para determinar el monto total de la obligación, la presentación de las correspondientes facturas, con la constancia de su cancelación por parte del arrendador. -----

DÉCIMA SÉPTIMA. El arrendatario y el deudor(es) solidario(s) se obliga a favor del arrendador, a reconocer intereses a una tasa igual al tope máximo del interés corriente bancario vigente al momento de la restitución, sobre cualquier suma de dinero pendiente de cancelar a la arrendadora con ocasión del presente contrato, de conformidad con artículo 884 del Código de Comercio. Estos intereses se causarán desde la fecha en que las respectivas sumas se hicieren exigibles y hasta la fecha de su solución definitiva. -----

DÉCIMA OCTAVA. El arrendatario autoriza expresamente al arrendador para que este agregue al presente documento unilateralmente y con plena validez para todos los efectos legales, los cambios de nomenclatura que se puedan presentar, lo mismo que los linderos del bien arrendado. -----

DÉCIMA NOVENA. ASPECTO TRIBUTARIO: Las partes contratantes dejan expresa constancia de que los pagos por concepto de cánones de arrendamientos serán realizados a la agencia “ALBERTO ÁLVAREZ S S.A.” previa presentación de factura de venta, y los descuentos tributarios a que haya lugar serán practicados a la CONGREGACIÓN DE HERMANAS MISIONERAS DE SANTA TERESITA DEL NIÑO JESÚS con NIT N° 890.980.007-4. En consecuencia, la retención en la fuente será practicada al (los) propietario (s) y en ningún caso a la sociedad “ALBERTO ÁLVAREZ S S.A.”.-

VIGÉSIMA. CAUSALES ESPECIALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. Serán causales inmediatas de la terminación del contrato a favor del Arrendador, las siguientes: 1. Cuando el (los) Arrendatario(s), deudor(es) solidario(s), garante(s) o avalista(s), se encuentren vinculados por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo, administración de recursos relacionados con dichas actividades o en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos. 2. Cuando sean incluidos en listas para el control de lavados de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como las lista de la oficina de Control de Activos en el Exterior - OFAC emitida por la oficina del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de la Organización de Las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con la tema de lavado de activos y financiación de Terrorismo. 3. Condenados por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos. 4. El incumplimiento de las normas ambientales o requerimiento de autoridades competentes, especialmente en relación con las actividades desarrolladas en o con el inmueble, así como ser sancionados por dicho incumplimiento. -----

VIGÉSIMA PRIMERA. PERFECCIONAMIENTO, LEGALIZACIÓN Y EJECUCIÓN: El presente contrato 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. Con el cumplimiento y aprobación de los

anteriores requisitos y el registro presupuestal, podrá iniciarse su ejecución. Será obligación del Jefe de Contratación o quien haga sus veces informar al supervisor y al Arrendatario, 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-----

VIGÉSIMA SEGUNDA. DOMICILIO Y NOTIFICACIONES. Para todos los efectos legales, se entenderá como domicilio la ciudad de Medellín. El ARRENDATARIO recibirá notificaciones en la Carrera 65 No 59 A 110, Bloque 11, Punto Vive Digital, teléfono 4309604, correo electrónico: bienuniv_med@unal.edu.co y el Arrendador en la Calle 50 No 51-29 Oficina 805, Edificio Banco de Bogotá, Medellín, teléfono 4449898, correo electrónico: info@albertoalvarez.com-----

VIGÉSIMA TERCERA. ANEXOS. Hace parte integral del contrato: a) Acta de entrega, b) Garantía constituida por el arrendatario.

Para constancia, se firma en Medellín por LA UNIVERSIDAD el día 29 ABR 2019 y por el ARRENDADOR el día 30 ABR 2019

LA UNIVERSIDAD,

EL ARRENDADOR,

(Original firmado por)

(Original firmado por)

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

ANDRÉS ÁLVAREZ RESTREPO
Representante Legal
Alberto Álvarez S.S.A.