

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° FUNDACIÓN – XXXX-XXXX

EL ARRENDADOR: FUNDACIÓN UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA
NIT: 811.004.659-3
Representante Legal: LUIS FERNANDO MÚNERA DÍEZ
Cédula de Ciudadanía: 8.244.624
Domicilio: Medellín

EL ARRENDATARIO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
NIT: XXXXXXXXXXXXXXXX
Representante Legal: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Cédula : XXXXXXXXXXXXXXXX

VALOR: \$5.184.000.
FORMA DE PAGO: Mensual
FECHA DE INICIO: XXXXXXXXXXXXXXXX
FCHA DE TERMINACIÓN XXXXXXXXXXXXXXXX
DURACIÓN: XXXXXXXX

LA FUNDACIÓN UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA, entidad sin ánimo de lucro, debidamente constituida mediante escritura pública 1075 de julio 31 de 1995, en la notaria 20 de Medellín e inscrita en la Cámara de Comercio el 15 de marzo de 1996, en el libro 1º, bajo el N° 0022, identificada con NIT. 811.004.659-3, representada legalmente por el doctor **LUIS FERNANDO MÚNERA DÍEZ**, mayor de edad, identificado con cédula 8.244.624 de Medellín, quien obra en calidad de Director Ejecutivo, y que en adelante se denominará **EL ARRENDADOR** de una parte y de otra **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, con NIT XXXXXXXXXXXXXXXX, representada legamente por XXXXXXXXXXXXXXXX, identificado con cédula de ciudadanía XXXXXXXXXXXXXXXX, conforme al Certificado de Existencia y Representación Legal, otorgado por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, y quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**, hemos convenido celebrar el contrato de arrendamiento contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA. Objeto. EL ARRENDADOR otorga a **EL ARRENDATARIO**, Uso y goce del local 101, Restaurante Ubicado en la Calle 70 N° 52-72 de la ciudad de Medellín del piso 1º, del Edificio de Extensión de la Universidad de Antioquia, el cual dispone de un área interna de 52 m² más un área de atención 137,8 m².

SEGUNDA. Naturaleza del Contrato. El contrato de arrendamiento, confiere un permiso para la mera tenencia exclusiva del espacio asignado en cabeza de **EL ARRENDATARIO** y exclusivamente para éste, razón por la cual el presente contrato, no hace parte de establecimiento de comercio alguno, siendo su venta o enajenación, bajo cualquier título, ineficaz frente a las estipulaciones del mismo.

TERCERA. Uso de El espacio. EL ARRENDATARIO solo podrá destinar el espacio asignado para desarrollar su proyecto empresarial, de conformidad con la carta de intención con fecha del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX realizada por **EL ARRENDATARIO**, así como lo establece el “Manual de Operaciones de Locales comerciales” del Edificio de Extensión de la Universidad de Antioquia, en la forma que le fuere aprobado por **EL ARRENDADOR**; documentos que hacen parte integrante del presente contrato.

PARÁGRAFO 1. EL ARRENDATARIO deberá mantener las licencias de funcionamientos debidamente actualizadas; así mismo deberá solicitar y obtener permiso escrito de **EL ARRENDADOR** para efectuar cualquier cambio de destinación del Espacio o para realizar cualquier tipo de modificación, si a ello hubiere lugar.

PARÁGRAFO 2. El valor mensual del canon de arrendamiento incluye el uso y goce del área interna, el área de atención y los servicios públicos básicos (teléfono local, energía, acueducto y alcantarillado) para el uso del local. No se incluyen otros servicios adicionales como telefonía de larga distancia o internet, por lo tanto de ser requeridos estos deberán ser cubiertos por cuenta propia de **EL ARRENDATARIO**.

CUARTA. Duración. El presente contrato tendrá un término de duración de XXXXXXXXXXXX, contados a partir del XXXXXXXXXXXX y hasta el XXXXXXXXXXXX. No habrá lugar a prórrogas tácitas o automáticas.

PARÁGRAFO. Prórroga: Si vencido término de duración del contrato de arrendamiento, las partes deciden prorrogarlo, se suscribirá minuta la cual hará parte integral de este contrato.

QUINTA. Valor. EL ARRENDATARIO deberá pagar mensualmente a **EL ARRENDADOR** la suma de Cinco millones ciento ochenta y cuatro mil pesos (\$5.184.000) mensuales, suma que deberá ser cancelada de manera anticipada, dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes.

PARÁGRAFO 1. El canon mensual de arrendamiento tiene incluido un descuento del veinte por ciento (20%), de conformidad con la Resolución Rectoral N° 43755 del 24 de enero de 2018 de la Universidad de Antioquia, el cual se realizará siempre y cuando el local del restaurante del Edificio de Extensión, sea utilizado para la prestación del servicios de alimentación de los empleados administrativos de la Universidad.

PARÁGRAFO 2. El valor mensual del arrendamiento se ajustará en cada vigencia a partir del día primero (1) de enero, de acuerdo con el IPC establecido por el Gobierno Nacional, redondeado a la unidad de mil más próxima, de conformidad con el artículo 2 de la Resolución Rectoral 43755 del 24 de enero de 2018.

PARÁGRAFO 3. En caso de mora en cualquier pago **EL ARRENDADOR** tendrá las siguientes opciones:

1. El cobro de los intereses moratorios a la máxima tasa moratoria certificada por la Superintendencia Bancaria o a la que estimase **EL ARRENDADOR** de conformidad con la ley. Se entenderá que la mercancía, los bienes y los activos circulantes de **EL ARRENDATARIO** servirán como prenda de pago de lo adeudado.

2. Declarar la terminación del contrato de arrendamiento, junto con la pérdida de las sumas pagadas o anticipadas por **EL ARRENDATARIO** a cualquier título, sin perjuicio de la posibilidad de hacer efectivo el cobro de la respectiva cláusula penal.

PARÁGRAFO 4. EL ARRENDATARIO deberá pagar el valor mensual del arrendamiento en la cuenta de ahorros número 00871519099 de Bancolombia, a nombre de la Fundación Universidad de Antioquia, salvo novedad posterior informada por **EL ARRENDADOR**, y aportar la constancia del respectivo pago.

SEXTA. Obligaciones de EL ARRENDADOR. Son obligaciones generales de **EL ARRENDADOR** las siguientes: 1. Las establecidas en el presente contrato; 2. Atender las observaciones o requerimientos presentados por **EL CONSESIONARIO**; 3. Las demás consagradas en el “Manual de Operaciones de Locales comerciales” del Edificio de Extensión expedido por la Universidad de Antioquia, junto con sus modificaciones y reformas, los cuales hacen parte integrante del presente contrato.

SÉPTIMA. Obligaciones de EL ARRENDATARIO. Son obligaciones de **EL ARRENDATARIO** las establecidas en el presente contrato y en el “Manual de Operaciones de Locales comerciales” del Edificio de Extensión expedido por la Universidad de Antioquia, junto con sus modificaciones y reformas, que hacen parte integrante del mismo. Así como las obligaciones que expresamente a continuación se consagran:

1. Pagar mensualmente y oportunamente el canon de arrendamiento.
2. Facilitar el ejercicio de los derechos en cabeza de **EL ARRENDADOR** reconocidos por la cláusula tercera.
3. Desarrollar las operaciones en los espacios de acuerdo con los horarios que se fijen.
4. Abstenerse de interferir en el normal desarrollo de las actividades de **EL ARRENDADOR**, la Universidad de Antioquia o de los demás arrendatarios o usuarios de los demás espacios aledaños por cualquier medio, incluyendo pero no limitado a: ruido o música que perturbe aquellas, aseo, olores, etc.
5. Actuar siempre bajo estrictos parámetros de moralidad y buenas costumbres mercantiles y sociales.
6. Cumplir los reglamentos y disposiciones que se establezcan en la Universidad de Antioquia y que le sean aplicables, en especial cumplir con las condiciones técnico-arquitectónicas de la ocupación y uso de los espacios.
7. Conocer y dar cumplimiento al “Manual de Operaciones de Locales comerciales” del Edificio de Extensión y demás normas de la Universidad de Antioquia.

8. En caso de requerir la realización de adecuaciones y dotación a los Espacios, deberá contar con la autorización de la Administración del Edificio de Extensión – **EL ARRENDADOR**, y con el visto bueno del Departamento de Sostenimiento de la Universidad de Antioquia, conforme a sus procedimientos.
9. Cumplir con las obligaciones laborales frente a su personal y afiliarlos al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales en caso de que lo vinculen.
10. Atender las observaciones presentadas por **EL ARRENDADOR**.
11. Dar aviso por escrito treinta (30) días antes de finalizar el contrato a **EL ARRENDADOR** la solicitud de prórroga o decisión de finalizar el contrato.
12. Otorgar un pagaré en blanco con su correspondiente anexo de carta de instrucciones y autorización para el diligenciamiento del mismo, con el fin de garantizar todas las obligaciones emanadas del presente contrato.

OCTAVA. Cesión o Transferencia del Contrato. El contrato no podrá bajo ninguna circunstancia ser cedido total o parcialmente a un tercero por parte de **EL ARRENDATARIO**, sin la autorización expresa y escrita de **EL ARRENDADOR**. Igualmente le está prohibido a **EL ARRENDATARIO** arrendar o subarrendar total o parcialmente el Espacio o permitir que terceros los utilicen para fines diferentes a los dispuestos en la cláusula tercera.

NOVENA. Responsabilidad de EL ARRENDATARIO. **EL ARRENDATARIO** asume la responsabilidad exclusiva por todo daño o pérdida (incluyendo hurtos y cualquiera otros delitos) en el espacio arrendado, así como por la muerte o lesión de personas que se encuentren en él, salvo la negligencia grave en cabeza de **EL ARRENDADOR**. También será único responsable por las ventas y demás contingencias emanadas de su gestión comercial. Igualmente, **EL ARRENDATARIO** al ser plenamente autónomo e independiente en el ejercicio de sus actividades comerciales en el espacio arrendado, responderá en su calidad de empleador exclusivamente por toda obligación laboral o contractual con el personal que ocupe y por los actos que realicen sus empleados, dependientes y agentes.

PARÁGRAFO. Si por el incumplimiento de estas obligaciones sobrevinieren perjuicios para **EL ARRENDADOR**, éste podrá repetir contra **EL ARRENDATARIO** por las sumas pagadas más los costos y perjuicios que por tal circunstancia se le presentare.

DÉCIMA. Exclusión de la Relación Laboral. Queda claramente entendido que no existirá relación laboral alguna entre **EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO** y/o sus trabajadores durante la ejecución de las actividades objeto del contrato; en consecuencia, **EL ARRENDADOR** no adquiere responsabilidad alguna por concepto de salarios o prestaciones sociales frente a **EL ARRENDATARIO** o sus trabajadores.

DÉCIMA PRIMERA. Independencia. **EL ARRENDATARIO** actuará por su propia cuenta, con absoluta autonomía y no estará sometido a subordinación laboral con **EL ARRENDADOR**, utilizando sus propios medios y elementos de trabajo; sin embargo, podrá hacer uso de los bienes que **EL ARRENDADOR** tenga dispuestos para la ejecución del proyecto, dada la especialidad del mismo.

DÉCIMA SEGUNDA. Causales de Terminación. Son causales de terminación del presente contrato: 1. La Terminación del plazo o duración del contrato habiendo manifestado por escrito alguna de las partes con treinta (30) días de anticipación su voluntad de no prorrogarlo; 2. El incumplimiento del objeto y de cualquiera de las obligaciones generales, específicas y/o adicionales del contrato; 3. Ceder o traspasar el contrato por parte de **EL ARRENDATARIO**, sin la debida autorización escrita de **EL CEDENTE**; 4. Haber engañado a **EL ARRENDADOR**, en cualquier circunstancia, situación o evento, que vaya en contravía de los fines del Edificio de Extensión, o que afecte su ejecución y desarrollo; 5. Presentar documentos de legalización del contrato con información espuria (falsa); 6. El ejercicio de cualquier acción revocatoria, actuación judicial o actuación extrajudicial contra **EL ARRENDATARIO**, incluyendo el embargo y secuestro que afectare bienes y/o derechos emanados del presente contrato; 7. La presencia en el espacio de mercancías o sustancias prohibidas por la ley; 8. La falta de pago correspondiente a un solo período por parte de **EL ARRENDATARIO**.

PARÁGRAFO. En caso de terminación del contrato por cualquier causa, **EL ARRENDATARIO** deberá retirar inmediatamente a su costo los bienes de su propiedad que se encuentren en el Espacio. En caso de no hacerlo autoriza de manera expresa a **EL ARRENDADOR** para retirarlos.

DÉCIMA TERCERA. Restitución del Espacio Arrendado. **EL ARRENDATARIO** reconoce a **EL ARRENDADOR**, en forma irrevocable, el derecho de recuperar la tenencia del espacio descrito en las cláusulas precedentes cuando termine el arrendamiento, bien por vencimiento del plazo de vigencia o por terminación anticipada, que se dará automáticamente como resultado del incumplimiento de **EL ARRENDATARIO** según se define en el presente contrato, toda vez que la demora en esa restitución afecta gravemente al funcionamiento del Edificio de Extensión. La restitución se efectuará con sujeción al siguiente procedimiento:

1. EL ARRENDATARIO entregará el espacio arrendado en la fecha de vencimiento del término del contrato de arrendamiento, teniéndose como plazo máximo para tal entrega las cuatro de la tarde (4 p.m.) de dicha fecha o del día en que se haga efectiva la terminación anticipada, previa cesación en la explotación del Espacio.

2. Con ocasión de la restitución del espacio se levantará un acta haciendo constar las condiciones de la entrega y cualquier alteración u observación que las partes razonablemente estimasen procedentes.

3. En caso de que **EL ARRENDATARIO** no se presente, éste faculta expresamente con la suscripción de este contrato a **EL ARRENDADOR** para penetrar en el Espacio y recuperar su tenencia, y retirar los bienes propiedad de **EL ARRENDATARIO**, con el sólo requisito de la presencia de dos testigos de lo cual se dejará constancia en un acta.

PARÁGRAFO. EL ARRENDATARIO renuncia a todo derecho que pudiese asistirle para oponerse al procedimiento precedentemente pactado, sin perjuicio del ejercicio de las acciones a que se creyere acreedor por resarcimiento de daños y perjuicios, si imputare

arbitrariamente o indebida actuación de **EL ARRENDADOR**. La utilización del procedimiento contractual precedente no implica renuncia al ejercicio de otro derecho o vía que tuviera **EL ARRENDADOR** para recuperar la tenencia del Espacio asignado. Se entenderá que la mercancía, los bienes y los activos circulantes de **EL ARRENDATARIO** servirán como prenda de pago de lo debido.

DÉCIMA CUARTA. Cláusula Penal. De conformidad con el artículo 1592 del Código Civil Colombiano, el incumplimiento de sus obligaciones por parte de **EL ARRENDATARIO**, siempre y cuando no exista caso fortuito o fuerza mayor, generará en favor de **EL ARRENDADOR**, a título de indemnización, el pago de una suma de dinero equivalente a tres (3) meses de canon de arrendamiento, para lo cual **EL ARRENDATARIO** manifiesta expresamente su autorización, renunciando a todo requerimiento judicial o extrajudicial para la constitución en mora o para su declaración.

DÉCIMA QUINTA. Solución de Conflictos. Para las diferencias que se susciten entre las partes con motivo de la ejecución del presente contrato o por su terminación, se buscarán soluciones ágiles y directas para afrontar dichas discrepancias. Para tal efecto, acudirán preferiblemente, al empleo de mecanismos de solución directa de controversias contractuales, tales como la transacción, la conciliación y la amigable composición. En todo caso, este contrato presta mérito ejecutivo por ser una obligación expresa, clara y exigible para las partes.

DÉCIMA SEXTA. Mérito Ejecutivo. **EL ARRENDATARIO** declara de manera expresa que reconoce y acepta que este contrato presta mérito ejecutivo para exigir de **EL ARRENDATARIO** y a favor de **EL ARRENDADOR**: 1. El pago de los valores por concepto de canon por el espacio arrendado, causados y no pagados por **EL ARRENDATARIO**; 2. Las multas y/o sanciones que se causen por el incumplimiento de **EL ARRENDATARIO** de cualquiera de las obligaciones a su cargo, en virtud de la ley o de este contrato.

Para todo lo anterior, bastará con la sola afirmación del incumplimiento de **EL ARRENDATARIO** hecha por **EL ARRENDADOR**, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por **EL ARRENDATARIO** con la presentación de los respectivos recibos de pago.

DÉCIMA SÉPTIMA. Domicilio. Para efectos judiciales y extrajudiciales emanados del presente contrato, el domicilio de **EL ARRENDATARIO** será en Medellín.

DÉCIMA OCTAVA. Documentos. Forman parte del presente contrato los siguientes documentos: 1). "Manual de Operaciones de Locales comerciales" del Edificio de Extensión de la Universidad de Antioquia. 2) Inventario del inmueble elaborado por las partes con fecha del XXX de XXXXXXXXXXXX de XXXX, previo a la suscripción del contrato. 3) Resolución Rectoral N° 43755 del 24 de enero de 2018 y sus modificaciones y reformas. 4) Registro Único Tributario - RUT. 5) Carta de intención con fecha del XX de XXXXXXXXXXXX de XXXX. 6) Certificado de Existencia y Representación Legal. 7). Certificado de pago de Seguridad Social y Parafiscales.

DÉCIMA NOVENA. Perfeccionamiento. El presente contrato se entiende perfeccionado con la firma de las partes. La entrega material del espacio objeto de arrendamiento se hará en la fecha estipulada como fecha de inicio.

Para constancia se firma en Medellín, Antioquia, en dos originales de igual tenor, con destino a cada una de las partes, el día XXXX de XXXXXXXXXXXXX de XXXX.

LUIS FERNANDO MÚNERA DÍEZ
El Arrendador
Fundación Universidad de Antioquia

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
El Arrendatario
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PAGARÉ N° XXXX DE XXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, identificado con cédula XXXXXXXXXX, actuando en nombre y representación de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con NIT XXXXXXXXXXXXXXX, declaro que pagaré a la FUNDACIÓN UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA o a quien represente sus derechos, en la ciudad de _____ la suma de _____ (\$ _____). Esta suma la pagaré el día _____ del mes _____ de 20____.

En caso de incumplimiento de las obligaciones adquiridas con LA FUNDACIÓN UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA derivadas del Contrato de Arrendamiento N° XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, pagaré la suma de _____ pesos M.L. a un interés moratorio a la tasa de _____. Estarán a mi cargo los impuestos correspondientes a la presente obligación y los gastos y costas de cobranza si hubiere lugar a ella.

Se emite este pagaré en _____, República de Colombia, el _____ de _____.

Para constancia se firma en la ciudad de _____, a los _____ días del mes de _____ de 20____.

Deudor

Firma