CONTRATO Nro.	328
MODALIDAD SELECCIÓN	Contratación Directa
CAUSAL	Arrendamiento
OBJETO	Arrendamiento de bien inmueble ubicado en la carrera 95 entre las calles 38 y 42 C, identificado con matrícula 138159 para el funcionamiento del Restaurante N°1 Bloque 7 Ciudadela Universitaria Occidente.
TIPO DE CONTRATO	Arrendamiento de Inmuebles
CONTRATANTE	Agencia de Educación Postsecundaria de Medellín-Sapiencia-
IDENTIFICACIÓN	NIT. 900.602.106-0
CONTRATISTA	CRES & CATERING S.A.S
IDENTIFICACIÓN	9 0 0 4 3 2 3 8 7- 3
VALOR SUBTOTAL	**$49.491.756**
IVA	MÁS IVA
VALOR TOTAL	**$49.491.756 MÁS IVA**

Entre los suscritos, **CARLOS ALBERTO CHAPARRO SÁNCHEZ,** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía N°.70103830, quien actúa en su condición de **DIRECTOR GENERAL** En ejercicio de las facultades y deberes legales establecidas en la Constitución Política, en el Decreto Municipal 1364 de 2012 modificado por el Acuerdo 019 de 2020 y el numeral 18 del Artículo 18 del Acuerdo 003 del 2013, del Consejo Directivo de la Agencia modificado por el artículo décimo primero del Acuerdo Directivo 29 de 2021, quien para efectos de este contrato se denominará **EL ARRENDADOR** de una parte y de otra parte el señor **HERVIN GIOVANY HERNANDEZ DELGADO**, identificado con cédula N. 71667436, Representante Legal Principal de **CRES & CATERING S.A.S** de quien en adelante se llamará **EL ARRENDATARIO**, se ha convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento que se regirá por las siguientes clausulas. **PRIMERA: OBJETO**: Arrendamiento de bien inmueble ubicado en la carrera 95 entre las calles 38 y 42 C, identificado con matrícula 138159 para el funcionamiento del Restaurante N°1 Bloque 7 Ciudadela Universitaria Occidente. **SEGUNDA: DESTINACIÓN DEL INMUEBLE**: El inmueble descrito en el objeto del contrato será destinado exclusivamente para restaurante, el cual contiene las siguientes características:

Unidad de construcción 1	
Local Restaurante N1 Bloque 7 Ciudadela universitaria de occidente	
Descripción	Restaurante
Armazón	Estructura aporticada
Muros	Mampostería enchapada en cerámica a una altura de 2,40 mt
Piso	Cerámica
Cocina	Mobiliario y campana extractora en acero inoxidable. No cuenta con cubiertas o fogones.
Baños	2 unidades independientes dotadas de sanitario, lavamanos, porta papel, Jabonera y puertas nuevas con cerradura funcional.
Conservación	Bueno
Área	111,77 m2 de área útil
Vetustez	0 (construcción nueva)

TERCERA: **TÉRMINO DE DURACIÓN**. El plazo estimado para la ejecución del objeto contractual será de doce (12) meses el cual será contado a partir de la suscripción del acta de entrega o documento que haga sus veces. **CUARTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO**: El presente contrato termina por las siguientes causales; a) Por vencimiento del término pactado. b) Por incumplimiento de las obligaciones contractuales de alguna de las partes. c) De común acuerdo entre las partes. d) Por las demás causales que señale la Ley. **QUINTA: VALOR DEL CONTRATO**: el valor del contrato será por $49.491.756 más IVA. **SEXTA. PAGO Y SITIO:** El ARRENDATARIO se obliga a pagar a Sapiencia a través del Municipio de Medellín en su totalidad, dentro de los cinco (5) primeros días contractuales mensuales, es decir, entre el 1 y el 5 de cada mes, en la cuenta bancaria del Municipio de Medellín, la cual será detallada y certificada en las facturas el valor de CUATRO MILLONES CIENTO VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS TRECE PESOS ($4.124.313) M/L. **PARÁGRAFO:** Lo anterior, en virtud del contrato de comodato en la modalidad de convenio interadministrativo N° 4600091853 del 13 de octubre de 2021 para la administración de la Ciudadela celebrado entre la Agencia de Educación Postsecundaria de Medellín- Sapiencia y la Secretaría de Educación, en cuya cláusula cuarta del citado contrato de comodato se autorizó al Sapiencia para obtener los frutos de los inmuebles y/o áreas destinadas para la prestación de servicios de alimentación y de locales comerciales que se encuentren dentro del inmueble, estipulando que los ingresos que se generen, deberán ser reinvertidos en el mantenimiento del mismo y en desarrollo del propósito central de la Ciudadela como infraestructura educativa. **SÉPTIMA. - MORA:** En caso de mora o retardo en el pago del precio del canon mensual de arrendamiento, el ARRENDATARIO reconocerá y pagará a favor del Municipio de Medellín, los intereses de mora a la tasa máxima permitida por ley. **PARÁGRAFO**: La mera tolerancia del ARRENDADOR en aceptar el pago del precio del canon de arrendamiento con posterioridad a su vencimiento, no se entenderá como ánimo de novación o de modificación del término establecido para el pago en este contrato. **OCTAVA: SUBARRIENDO Y CESIÓN: EL ARRENDATARIO** se compromete a no subarrendar ni ceder bajo ningún título el área del inmueble dado en arrendamiento, ni destinarlo para otros fines diferentes al pactado, sin previo consentimiento del ARRENDADOR, el incumplimiento de esta cláusula dará derecho al ARRENDADOR para dar por terminado el contrato y exigir la entrega del inmueble, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncia EL ARRENDATARIO. **NOVENA: RECIBO, ESTADO Y RESTITUCIÓN:** EL ARRENDATARIO declara que, a partir de la fecha de suscripción del acta de entrega, ha recibido el inmueble objeto de este contrato en el estado descrito en la misma, la cual hace parte integral del presente documento, allí se determinarán los servicios, cosas y usos conexos y adicionales. EL ARRENDATARIO, a la terminación del contrato, deberá devolver al ARRENDADOR el inmueble junto con sus mejoras y anexidades en el mismo estado que lo recibió, salvo al deterioro proveniente del tiempo y uso legítimo y normal del bien. **DÉCIMA: MEJORAS.** El ARRENDATARIO no podrá realizar ningún tipo de mejoras, adecuaciones o adiciones en el inmueble arrendado, distintas de las locativas sin el consentimiento previo, expreso y escrito del ARRENDADOR.

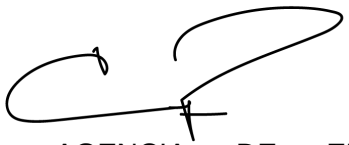
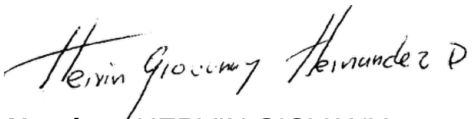
"Condición Especial: dichas mejoras deberán ser acordadas con el arrendador y evaluado el valor de la misma, las cuales serán descontadas en común acuerdo en el canon de arrendamiento".

DÉCIMA PRIMERA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

1.Entregar al arrendatario el inmueble dado en arrendamiento en buen estado y poner a su disposición los bienes o usos conexos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.
2.Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Entidad Estatal.
3.Librar al ARRENDATARIO de toda turbación en el uso y goce de la cosa arrendada.
4.El ARRENDADOR estará obligado a las reparaciones locativas si los deterioros que las han hecho necesarias provienen de fuerza mayor o caso fortuito o de mala calidad de la cosa arrendada.
5.Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.
6.Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.
7.Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.

DÉCIMA SEGUNDA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO CON RESPECTO A LA COSA ARRENDADA:
1.Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
2.Pagar oportunamente y dentro del plazo pactado el canon de arrendamiento respectivo.
3.Efectuar las reparaciones locativas a excepción de las que deba realizar el arrendador.
4.Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo del ARRENDATARIO.
5.Realizar las adecuaciones físicas u otro tipo de inversión requerida a fin de que el inmueble sirva para el objeto pretendido, previa autorización del Comité de Mantenimiento de la Secretaría de Suministros y Servicios del Municipio de Medellín
6.Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
7.Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
8.Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.
9.En caso de daño o deterioro distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueran imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.
10.Informar al arrendador de cualquier anomalía o daño que se presentare con el fin de que se tomen las medidas pertinentes de manera inmediata.
11.Pagar a la respectiva entidad prestadora de los servicios públicos los servicios de acueducto, alcantarillado y energía.
12. Responder por todo daño, pérdida y deterioro de los elementos del inmueble entregado en arrendamiento.
13.Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato y no podrá hacerlo servir a otros objetos diferentes a los convenidos.

14.Las obligaciones propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
15.Acatar las normas y horarios establecidos en la institución.
DÉCIMA TERCERA: INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: EL ARRENDATARIO declara que no se encuentra incurso en ninguna de las causales de inhabilidades e incompatibilidades consagradas en la normativa vigente. La contravención a lo anterior, dará lugar a las sanciones previstas en la ley. **DÉCIMA CUARTA: SUPERVISIÓN:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 80 de 1993 y lo indicado en la Ley 1474 de 2011, teniendo en cuenta el tipo, extensión del contrato, los recursos aportados y de las obligaciones contraídas, SAPIENCIA realizará seguimiento y control al Contrato mediante:
• Supervisión con personal de planta que podrá contar con apoyo a través de personal contratado por servicios. Para el presente caso el Director General designará a José Alveiro Giraldo Gómez (Subdirector Administrativo, Financiero y de Apoyo a la Gestión).
DÉCIMA QUINTA: ACEPTACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES: Para todos los efectos legales se entienden incorporados al presente contrato la cuantificación, asignación y distribución de los riesgos previsibles previstos en el anexo matriz de riesgos de los estudios previos y aceptados por ARRENDATARIO al momento de la presentación de la propuesta, por lo tanto, no podrá alegarse por parte de éste algún desequilibrio económico del contrato. **DÉCIMA SEXTA: PAGO DE LOS SERVICIOS PUBLICOS.** A partir del momento en que el inmueble arrendado sea entregado al ARRENDATARIO y hasta la fecha de su desocupación y entrega a total satisfacción del ARRENDADOR, serán a cargo de El ARRENDATARIO el pago de la respectiva Facturación de los servicios públicos con que cuenta el inmueble. **DÉCIMA SÉPTIMA: GASTOS**: El ARRENDATARIO pagará todos los gastos e impuestos que ocasione el presente contrato, incluidos los que se causen con ocasión de su prórroga o renovación llegado el caso, tales como el Impuesto al Valor Agregado. **DÉCIMA OCTAVA. PUBLICACIÓN:** El presente contrato deberá publicarse en el Portal Único de Contratación SECOP II. **DÉCIMA NOVENA: PERFECIONAMIENTO DEL CONTRATO**: El presente contrato se entiende perfeccionamiento una vez sea suscrito por las partes intervinientes. **VIGÉSIMA: DOMICILIO:** carrera 95 entre las calles 38 y 42 C,. **VIGÉSIMA PRIMERA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**: Las controversias originadas en el presente contrato se resolverán a través de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – CPACA Ley 1437 de 2011. **VIGÉSIMA SEGUNDA: DOCUMENTOS:** Para todos los efectos legales se entienden incorporados los documentos del proceso, de la oferta u del contrato que conforman el expediente y los publicado en la Plataforma SECOP II.

Contratante:	**Contratista:**
	
Nombre: AGENCIA DE EDUCACIÓN POSTSECUNDARIA DE MEDELLÍN – SAPIENCIA	**Nombre:** HERVIN GIOVANY HERNANDEZ DELGADO

DIRECTOR: CARLOS ALBERTO CHAPARRO SANCHEZ **Dirección:** Transversal 73 N° 65-296 **Teléfono:**034-444-79-47 **Correo:** carlos.chaparro@sapiencia.gov.co	**Representante Legal Principal de CRES & CATERING S.A.S** **Dirección:** CALLE 24 SUR 39 36 **Teléfono:** 3218017181 Correo:cooreventoscres@gmail.com

FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA SECOP II

Elaboró:	Revisó:	Aprobó:
Hugo Armando Ramírez Osorio Abogado Gestión Contractual	Yulieth Vanessa Gil Castrillón Asesora del área de Contratación	José Alveiro Giraldo Gómez Subdirector Administrativo y Financiero
Firma: Hugo A. RamírezO	Firma: Vanessa Gil C.	Firma:

Para constancia se firman en Medellín, a los veintiocho días (28) días del mes de enero de dos mil veintidós 2022.