

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE CON DESTINACIÓN COMERCIAL**  
**No. CAL 41 DEL 2025**

**INMUEBLE:** local con destinación comercial, ubicado en la calle 73 No. 76A – 354 – Campus Robledo de Medellín, cuya área es de 24.37 m, donde el ITM actúa en calidad de arrendador, para ofrecer a la población del ITM el servicio de **LIBRERÍA**.

**ARRENDADOR:** Instituto Tecnológico Metropolitano - ITM

**ARRENDATARIA:** WILSON DARIO MENDOZA JARAMILLO

**ESTABLECIMIENTODE COMERCIO:** GRAMMATA

**TÉRMINO DE DURACIÓN:** hasta el 31 de diciembre de 2025

**FECHA DE INICIO:** 18/3/2025

**FECHA DE TERMINACIÓN:** 31/12/2025

**CANON DE ARRENDAMIENTO:** UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000) mensuales

**DESTINACIÓN DEL INMUEBLE:** Servicios de **LIBRERÍA**.

Entre los suscritos, de una parte, **JUAN ESTEBAN ALZATE ORTIZ**, identificado con la cédula de ciudadanía **1.017.130.930**, actuando en calidad de Secretario General del Instituto Tecnológico Metropolitano, delegado para la contratación administrativa, según Resolución Rectoral 202302107 del 19 de diciembre de 2023 del **INSTITUTO TECNOLÓGICO METROPOLITANO INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA**, adscrita al Municipio de Medellín con NIT 800.214.750-7, debidamente autorizado por el Acuerdo 004 de 2011 del Consejo Directivo y Normas concordantes, previa adjudicación hecha por el Rector, que en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**, y por la otra parte **WILSON DARIO MENDOZA JARAMILLO** identificado con Cédula de Ciudadanía No **98.572.829**, actuando en calidad del representante legal de nombre propio y que, en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO** hemos decidido celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE CON DESTINACIÓN COMERCIAL** de conformidad con la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 y demás normas concordantes, el cual se regirá por las cláusulas que a continuación se enuncian:

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:** Contrato de arrendamiento de espacio de menor extensión, ubicado en la calle 73 No. 76A – 354 – Campus Robledo de Medellín, cuya área es de 24.37 m<sup>2</sup>

**PARÁGRAFO PRIMERO: ALCANCE DEL CONTRATO:** El alcance del objeto será el arrendamiento de un espacio de menor extensión, ubicado en la calle 73 No. 76A – 354 – Campus Robledo de Medellín, cuya área es de 24.37 m<sup>2</sup> dirigido a la comunidad del Instituto Tecnológico Metropolitano -ITM

**PARÁGRAFO SEGUNDO** EL ARRENDATARIO solo podrá ofrecer el servicio especificado en la propuesta comercial y en el objeto del presente contrato, so pena de que se aplique la cláusula vigesimoquinta de terminación unilateral.

**PARÁGRAFO TERCERO: INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN:** El inmueble arrendado hace parte de un inmueble de mayor extensión, ubicado en el campus **Robledo** en la **73 No. 76A – 354**

**SEGUNDA: TERMINO DE DURACIÓN:** La duración del contrato de arrendamiento **11 MESES**. Desde el **18/3/2025** hasta el **12/31/2025**.

**TERCERA: NO APLICACIÓN DE PRORROGA AUTOMÁTICA, RENOVACIÓN TACITA Y DERECHO DE RENOVACIÓN:** En virtud de la naturaleza estatal del presente contrato, no le son aplicables prorrogas automáticas, renovaciones tácitas o el derecho de renovación en favor de LA ARRENDATARIA consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio y demás normas o pactos de carácter privado.

**CUARTA: CANON DE ARRENDAMIENTO:** Durante la vigencia del contrato, es decir, desde el **18/3/2025** hasta el **12/31/2025**, el canon de arrendamiento tendrá un valor de **UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000) mensuales**, más IVA si aplica, pagaderos por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco (5) primeros días corrientes de cada mes.

## DESCUENTOS

Al canon de arrendamiento mensual se le podrán aplicar descuentos con base en las actividades en las cuales Gramatta aporte un valor agregado a la comunidad estudiantil de la Institución Universitaria ITM. Dichas actividades incluyen, pero no se limitan a:

- a) Espacio bibliográfico: Disposición de un espacio físico que permita ofrecer una oferta bibliográfica orientada a contribuir y fortalecer las líneas de estudio de los programas académicos del ITM.
- b) Difusión y comercialización del Sello Editorial ITM: Apoyo en la promoción, visibilización y comercialización de la producción bibliográfica del Sello Editorial del ITM, facilitando el acceso de la comunidad académica a estos materiales.
- c) Apoyo a la estrategia “Tienda ITM”: Comercialización de los bienes que hacen parte de esta estrategia, contribuyendo a la promoción de la marca ITM tanto a nivel interno como externo.
- d) Descuentos para la comunidad ITM: Otorgamiento de beneficios especiales en la adquisición de material bibliográfico para estudiantes, profesores, administrativos y egresados del ITM.

Para lo cual Gramatta debe adjuntar un informe y evidencias de las actividades realizadas y los objetivos alcanzados dentro de la comunidad.

**PARÁGRAFO:** Con ocasión del calendario académico o sus afectaciones, pueden presentarse períodos con bajas significativas de población en las instalaciones de EL ARRENDADOR, por lo cual, previamente acredita esta situación, LA ARRENDATARIA podrá solicitar al área de TESORERIA que el valor del canon sea facturado hasta en un 30% del valor fijado en esta cláusula.

**QUINTA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:** Sin perjuicio de las demás obligaciones derivadas de la ley o pactadas en el presente contrato, EL ARRENDADOR se obliga especialmente a: 1. Entregar real y materialmente el inmueble arrendado a EL ARRENDATARIO. 2. Realizar las reparaciones no-locativas y en general todas las reparaciones de su cargo, según lo dispuesto en el Artículo 1985 del Código Civil. 3. El arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciere en la cosa arrendada, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta. Si la noticia no pudo darse en tiempo, o si el arrendador no trató de hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario su costo razonable, probada la necesidad. 4. El arrendador se compromete a que todos los cobros estarán alineados con el manual de cobro coactivo y persuasivo de nuestra institución, y se estipulará esta obligación dentro del contrato.

**SEXTA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:** Sin perjuicio de las demás obligaciones derivadas de la ley o pactadas en el presente contrato, EL ARRENDATARIO se obliga especialmente a: 1. Pagar oportunamente en especie los cánones de arrendamiento, conforme lo establecido en el parágrafo segundo de la cláusula cuarta del presente contrato.

2. Destinar el inmueble arrendado exclusivamente para la operación de SERVICIOS DE LIBRERÍA, COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS DE LA MARCA ITM y en general, lo contenido en el estudio previo, quedándole expresamente prohibido destinarlo a otra actividad diferente de la convenida.

3. Efectuar las reparaciones locativas y en general las de todos aquellos deterioros que se produzcan en el bien arrendado.

4. Restituir el inmueble a EL ARRENDADOR cuando termine el contrato por cualquier causa. Entregar el inmueble a la terminación del plazo. La entrega deberá hacerse con el inmueble enteramente desocupado, poniéndolo a disposición de EL ARRENDADOR y entregándole las llaves. La restitución deberá hacerse en el mismo buen estado que presentaba el inmueble al momento de la entrega, pero se tomará en consideración el deterioro ocasionado por el uso legítimo y por el transcurso del tiempo.

5. Permitir en cualquier tiempo a EL ARRENDADOR o a las personas que éste designe por escrito, visitar el inmueble para verificar su estado de conservación u otras circunstancias que tengan interés para EL ARRENDADOR.

6. Tramitar directamente, cumplir los requisitos y asumir los gastos que impliquen las disposiciones presentes o futuras de las autoridades públicas en materia de urbanismo, de policía, de bomberos, de salubridad, de higiene, de seguridad y salud en el trabajo u otro tipo de materias similares, que deban ser cumplidas por EL ARRENDATARIO para destinar el inmueble arrendado a la actividad comercial pactada en el presente contrato.

7. Informar por escrito al supervisor, las quejas, dudas, reclamos y demás inquietudes que puedan surgir en el desarrollo del objeto contractual.

8. Atender los requerimientos que sean formulados por el supervisor y para efectos de ejecutar en debida forma el contrato.

9. Suscribir el acta de entrega del inmueble.

10. Suscribir la respectiva acta de liquidación al momento de que el contrato termine

11. Presentar mensualmente al supervisor designado un informe detallado de las actividades desarrolladas en el periodo, que dé cuenta de la ejecución del objeto del presente contrato.

12. Todas las demás actividades atinentes a la naturaleza del contrato o necesidad del servicio y que surjan durante su ejecución y cumplimiento.

13. Acompañar, asistir y participar de los cursos que se promuevan en el marco del Sistema Integrado de Gestión, en especial en lo que tiene que ver con Seguridad y Salud en el Trabajo.

14. El arrendatario deberá dar cumplimiento al decreto 1072 de 2015 que establece el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el trabajo SG-SST en lo que aplique.
15. El arrendatario deberá dar cumplimiento a la norma NTC-ISO 14001 de 2015, que establece el Sistema de Gestión Ambiental SGA en lo que aplique
16. El arrendatario se compromete a mantener en estricta confidencialidad toda la información proporcionada por el arrendador, que sea identificada como confidencial o que, por su naturaleza, debe considerarse confidencial. Esta información no podrá ser divulgada a terceros ni utilizada para fines distintos a los establecidos en este contrato sin el consentimiento previo por escrito del contratista.
17. El arrendatario se compromete a cumplir con la Política de Equidad, Diversidades Sexuales e Identidades de Género de la Institución Universitaria ITM, adoptando las prácticas y directrices establecidas por dicha política en el desempeño de sus obligaciones bajo este contrato.
18. El arrendatario se compromete a cumplir con las disposiciones establecidas en la Resolución N.º 202401144 de 2024, que establece el nuevo Manual de Seguridad y Salud en el Trabajo – SG-SST, implementando las medidas y procedimientos requeridos para garantizar un entorno laboral seguro y saludable conforme a dicha resolución.
19. El arrendatario El Contratista se compromete a cumplir con todas las disposiciones establecidas en la Ley 2365 de 2024, en particular con lo estipulado en el Capítulo 5 de dicha ley.

**SÉPTIMA: PROHIBICIONES ESPECIALES PARA EL ARRENDATARIO: EL ARRENDATARIO** le está prohibido: 1. Subarrendar total o parcialmente el bien arrendado. 2. Cambiar total o parcialmente la destinación del inmueble, salvo autorización previa del ARRENDADOR. 3. Efectuar mejoras de cualquier clase en el inmueble sin la autorización previa y escrita de EL ARRENDADOR. En el caso de que las hicieren, estas quedarán de propiedad del dueño del bien arrendado y EL ARRENDATARIO no podrá retirarlas ni cobrar su valor, sin perjuicio de que EL ARRENDADOR pueda ejercer las acciones legales para la terminación del contrato, invocando como causal este incumplimiento. 4. Hacerse sustituir por otras personas en la relación contractual, bien sea mediante cesión de este contrato o por otro medio cualquiera que tenga como efecto la mutación de las personas que ocuparán el inmueble.

**OCTAVA: RENUNCIA A DERECHOS: EL ARRENDATARIO** renuncia expresamente a los siguientes derechos: 1. Al derecho de retención que en algunos casos consagran las leyes en su favor. 2. A exigir indemnización o prestación alguna en razón de las reparaciones y/o mejoras ejecutadas en el inmueble sin el consentimiento previo y escrito de EL ARRENDADOR. 3. A exigir suma alguna por concepto de prima comercial o "Good Will" a la terminación del presente contrato.

**NOVENA: CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE: LA ARRENDATARIA** declara haber recibido el inmueble en buen estado de conservación, totalmente apto para la destinación pactada y a entera satisfacción. Por tanto, LA ARRENDATARIA se obliga a restituirlo en el mismo buen estado, pero tomando en consideración los deterioros naturales por el uso legítimo y el transcurso del tiempo.

**DÉCIMA: EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD: EL ARRENDADOR** no será responsable por robos, daños, siniestros o eventualidades de cualquier naturaleza que puedan sobrevenir en el inmueble arrendado, sea que en tales eventos intervenga o no la mano del hombre y que con ellos se perjudique directa o indirectamente a LA ARRENDATARIA. De la misma manera, no será responsable por los deterioros que sufran las mercancías, el mobiliario y los demás bienes que se encuentren en el inmueble y que resulten afectados por causas no imputables directamente a EL ARRENDADOR.

**DÉCIMA PRIMERA: MEJORAS: EL ARRENDATARIO** dejan constancia de que han recibido el bien arrendado totalmente apto para la destinación pactada y que, por lo tanto, no podrán, sin permiso previo y escrito de EL ARRENDADOR, efectuar mejoras, reformas, adecuaciones o adiciones en el mismo. En caso de que las hicieren, las mismas quedarán de propiedad del dueño del inmueble, sin que LA ARRENDATARIA tenga derecho a retirarlas ni a cobrar su valor. Las reparaciones locativas serán de cargo exclusivo de LA ARRENDATARIA. Es entendido que EL ARRENDATARIO no podrá en ningún momento exigir a EL ARRENDADOR reembolso por concepto de mejoras y/o reparaciones efectuadas en el inmueble, salvo cuando EL ARRENDADOR las haya autorizado previamente y haya declarado por escrito su decisión de reconocer y pagar su valor. Salvo en este último caso, no podrá LA ARRENDATARIA alegar en contra de EL ARRENDADOR el derecho de retención que en algunos casos establecen las leyes en su favor, derecho al cual renuncian expresamente.

**DÉCIMA SEGUNDA: ENAJENACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO:** Convienen las partes contratantes que, en caso de enajenación del establecimiento de comercio que opera en el inmueble arrendado, no se entenderá que en dicha negociación está incluido el presente contrato de arrendamiento. En caso de enajenación del establecimiento de comercio, el(los) adquirente(s) deberá(n) manifestar por escrito a EL ARRENDADOR su intención de continuar operando en el inmueble y quedará a criterio de EL ARRENDADOR la aceptación o no de los nuevos arrendatarios. En este caso podrán las partes convenir libremente las nuevas condiciones del contrato.

**DÉCIMA TERCERA: SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:** LOS ARRENDATARIOS se obligan a pagar en forma total y oportuna las cuentas de servicios públicos facturadas al inmueble por la entidad prestadora, desde la entrega material hasta el día de la restitución efectiva a EL ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO se obliga al pago oportuno de dichas cuentas, a conservar las instalaciones respectivas y a someterse a los reglamentos de la empresa prestadora. Si por culpa de EL ARRENDATARIO son suspendidos alguno o todos los servicios públicos, se obligan a pagar a EL ARRENDADOR como indemnización una suma igual a la cláusula penal pactada en el contrato, además de la obligación de pagar las cuentas en mora y los gastos de reinstalación y/o reconexión de los servicios; sin perjuicio de que dicha conducta incumplida sea considerada como justa causa para la terminación del contrato por parte de EL ARRENDADOR.

**DÉCIMA CUARTA: SOLIDARIDAD:** N/A. Se constituyen en DEUDORES SOLIDARIOS de EL ARRENDADOR por los cánones de arrendamiento, los intereses de mora, la pena establecida en este contrato, las costas judiciales y honorarios de abogado, si hubiere lugar a ello, los servicios públicos y demás conceptos económicos derivados del presente contrato. Para estos efectos, LOS DEUDORES SOLIDARIOS se someten a la acción ejecutiva, bastando para determinar el monto total de la obligación, la presentación de las correspondientes facturas, con la constancia de su pago por parte de EL ARRENDADOR. Se conviene expresamente que, en virtud de esta solidaridad, cualquier notificación, requerimiento y/o desahucio (extrajudicial y/o judicial) que sea practicado a alguno o algunos de LOS DEUDORES SOLIDARIOS, se entenderá haber sido realizado válidamente a todos ellos, ya que expresamente LOS DEUDORES SOLIDARIOS se constituyen en apoderados especiales recíprocos en relación con tales notificaciones, requerimientos y/o desahucios.

**DÉCIMA QUINTA: INTERESES MORATORIOS:** EL ARRENDATARIO se obliga a reconocer a EL ARRENDADOR intereses sobre cualquier suma de dinero que queden a deber durante la ejecución del contrato o al momento de su terminación, a una tasa igual a una y media (1.5) veces el interés corriente bancario vigente, según certificación expedida por la Superintendencia Financiera y de conformidad con lo previsto en el Artículo 884 del Código de Comercio. Estos intereses moratorios se causarán desde el día en que las sumas sean

exigibles y hasta la fecha del pago efectivo. Además, en caso de mora en el pago de las obligaciones adquiridas en el presente contrato, EL ARRENDATARIO autoriza a EL ARRENDADOR para que la información relativa a dicha mora sea suministrada a terceros.

**DÉCIMA SEXTA: CLAUSULA PENAL:** Cualquier incumplimiento o violación de EL ARRENDATARIO de una o varias de las obligaciones consignadas en este contrato, los constituirá en deudor de EL ARRENDADOR, por el valor de tres (3) cánones de arrendamiento vigentes a la fecha del respectivo incumplimiento, a título de cláusula penal o pena por incumplimiento, la cual podrá ser exigida simultáneamente con el derecho de exigir indemnización de perjuicios, cobro de los arrendamientos pendientes, costas judiciales, si fuere el caso, así como el cumplimiento de las demás obligaciones de cargo de EL ARRENDATARIO. Esta sanción será exigible ejecutivamente, sin necesidad de requerimiento alguno para la constitución en mora, con la sola afirmación de EL ARRENDADOR, sobre la violación o incumplimiento de la respectiva obligación contractual.

**DECIMA SÉPTIMA: CESIÓN DEL CONTRATO:** EL ARRENDATARIO acepta desde ahora cualquier traspaso o cesión que EL ARRENDADOR haga del presente contrato o de las sumas u obligaciones constituidas a su favor y a cargo de EL ARRENDATARIO, con ocasión de este contrato.

**DECIMA OCTAVA: CESIÓN DE LOS DERECHOS:** Estipulan los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación del que opere en el inmueble no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente, sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que EL ARRENDATARIO se obliga expresamente a no ceder el presente contrato, a no subarrendar el inmueble y a no transferir su tenencia. Para todos los efectos legales, esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el Numeral 3 del Artículo 528 del Código de Comercio, de tal suerte que la responsabilidad de EL ARRENDATARIO no cesará con la enajenación del establecimiento, ni con el aviso de la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el Registro Mercantil.

**DÉCIMA NOVENA: AUTORIZACIÓN ESPECIAL:** EL ARRENDATARIO autoriza expresamente a EL ARRENDADOR para que éste agregue al presente documento los cambios de nomenclatura y/o de linderos que se puedan presentar en relación con el inmueble arrendado.

**VIGÉSIMA: ABANDONO DE LA TENENCIA DE LOS INMUEBLES ARRENDADOS DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO:** Al suscribir el presente contrato, EL ARRENDATARIO autoriza a EL ARRENDADOR para ingresar al inmueble arrendado y recuperar su tenencia, si durante la vigencia pactada el mismo permanece deshabitado, abandonado o desocupado por un plazo superior a un (1) mes. EL ARRENDADOR podrá ingresar al local con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos y sin necesidad de autorización judicial o administrativa. Para lo anterior, EL ARRENDATARIO conoce y acepta el siguiente procedimiento: a) EL ARRENDADOR realizará un inventario de los bienes, dejando constancia del mismo en un acta firmada por un funcionario de la Dirección de Sedes y dos testigos; b) EL ARRENDADOR procederá a depositar los bienes en el lugar que considere conveniente y a disposición de EL ARRENDATARIO, configurándose un depósito necesario, en el cual quedan a cargo de EL ARRENDATARIO los gastos de traslado, custodia y mantenimiento de los mismos, así como cualquier otro gasto generado por este motivo; c) En consecuencia, EL ARRENDADOR se exonera de responsabilidad sobre dichos bienes, y los riesgos sobre los mismos se trasladarán a EL ARRENDATARIO, quien se considera para todos los efectos en mora de recibir, renunciando de antemano a los requerimientos judiciales o administrativos.

**VIGÉSIMA PRIMERA: RESTITUCIÓN O RETOMA DEL LOCAL AL TÉRMINO DE LA DURACIÓN DEL**

**CONTRATO:** Al término de la vigencia pactada y en atención a la imposibilidad jurídica de PRORROGA AUTOMÁTICA, RENOVACIÓN TACITA Y DERECHO DE RENOVACIÓN, EL ARRENDATARIO se obliga a restituir el local a EL ARRENDADOR totalmente desocupado dentro de los cinco días hábiles siguientes a la finalización de la vigencia.

En el evento en que EL ARRENDATARIO no efectúe la entrega del local en dicho término, o cuando permanezca cerrado o deshabitado por el término de tres (3) días calendario sin autorización expresa de EL ARRENDADOR (lo cual se entenderá como abandono), EL ARRENDADOR podrá ingresar al local con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos y sin necesidad de autorización judicial o administrativa. Para lo anterior EL ARRENDATARIO conoce y acepta el siguiente procedimiento: a) EL ARRENDADOR realizará un inventario de los bienes, dejando constancia del mismo en un acta firmada por un funcionario de la Dirección de Sedes y dos testigos; b) EL ARRENDADOR procederá a depositar los bienes en el lugar que considere conveniente y a disposición de EL ARRENDATARIO, configurándose un depósito necesario, en el cual quedan a cargo de EL ARRENDATARIO los gastos de traslado, custodia y mantenimiento de los mismos, así como cualquier otro gasto generado por este motivo; c) En consecuencia, EL ARRENDADOR se exonera de responsabilidad sobre dichos bienes, y los riesgos sobre los mismos se trasladarán a EL ARRENDATARIO, quien se considera para todos los efectos en mora de recibir, renunciando de antemano a los requerimientos judiciales o administrativos.

**VIGÉSIMA SEGUNDA: INDEMNIDAD:** EL ARRENDATARIO se obliga a indemnizar a EL ARRENDADOR con ocasión de la violación o el incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente Contrato.

EL ARRENDATARIO se obliga a mantener indemne a EL ARRENDADOR de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros que tengan como causa sus actuaciones hasta por el monto del daño o perjuicio causado.

EL ARRENDATARIO mantendrá indemne a EL ARRENDADOR contratante por cualquier obligación de carácter laboral o relacionado que se originen en el incumplimiento de las obligaciones laborales que EL ARRENDATARIO asume frente al personal, subordinados o terceros que se vinculen a la explotación comercial de su unidad de negocio.

**VIGÉSIMA TERCERA: DERECHOS Y DEBERES.** Las partes declaran conocer, desarrollar y cumplir los derechos y deberes consagrados en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015, demás normas concordantes y las obligaciones específicas consagradas en este contrato.

**VIGÉSIMA CUARTA: MODIFICACIÓN, INTERPRETACIÓN Y TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** EL ARRENDADOR tendrá la dirección general y la responsabilidad de ejercer control y vigilancia de la ejecución del contrato. En consecuencia, este contrato se rige por los principios de modificación, interpretación y terminación unilateral por parte del Instituto Tecnológico Metropolitano conforme a las disposiciones contenidas en los Artículos 14, 15, 16 y 17 de la Ley 80 de 1993, la cual, para todos los efectos legales, hace parte integral de este contrato.

**VIGÉSIMA QUINTA: TERMINACIÓN UNILATERAL POR INCUMPLIMIENTO.** En los términos de lo argumentado por el Consejo de Estado, Sec. III en Sentencia del 24 de agosto de 2016, exp. 41.783, la entidad estatal ARRENDADORA podrá dar por terminado de manera unilateral el presente contrato por incumplimiento, siempre que se afecten las obligaciones principales y sustanciales del presente negocio jurídico estatal que

son: i) los documentos necesarios para desarrollar actividades mercantiles en derecho y ii) el incumplimiento del objeto contractual. En todo caso, la entidad requerirá por escrito a LA ARRENDATARIA, relacionándole específicamente el incumplimiento, teniendo ésta cinco (5) días hábiles para pronunciarse sobre el mismo, una vez recibida la comunicación del ARRENDADOR. La entidad estatal ARRENDADOR procederá a revisar los argumentos y en caso de constatar el incumplimiento, procederá a darlo por terminado de manera unilateral, mediante acto administrativo motivado.

**VIGÉSIMA SEXTA: INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.** El presente contrato está sujeto a las inhabilidades e incompatibilidades contempladas en la Ley 80 de 1993 y EL ARRENDATARIO, para todos los efectos legales de este contrato, declara que no está incluido dentro de dichas inhabilidades e incompatibilidades legales.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA: PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO.** De conformidad con el Artículo 41 de la Ley 80 de 1993, el presente contrato se perfecciona con el acuerdo sobre el objeto y la contraprestación, y la firma de este escrito. Para la ejecución se requerirá la suscripción del Acta de Inicio.

**VIGÉSIMA OCTAVA: GARANTÍAS.** EL ARRENDATARIO seleccionado constituirá, a favor del ITM, como mecanismo de cobertura del riesgo derivado del incumplimiento de las obligaciones legales o contractuales, cualquiera de las garantías autorizadas por el Decreto 1082 de 2015, a saber: Cumplimiento del contrato. Este amparo cubre a la Entidad Estatal de los perjuicios derivados de: (a) el incumplimiento total o parcial del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista; (b) el cumplimiento tardío o defectuoso del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista; (c) los daños imputables al contratista por entregas parciales de la obra, cuando el contrato no prevé entregas parciales; y (d) el pago del valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria., así:

**De Cumplimiento del Contrato:** Cubrirá al ITM de los perjuicios directos derivados del incumplimiento total o parcial de las obligaciones nacidas del contrato, así como de su cumplimiento tardío o su cumplimiento defectuoso, cuando ellos son imputables al contratista garantizado. Este amparo comprende además siempre el pago de las multas y de la cláusula penal pecuniaria que se hayan pactado en el contrato por una cuantía equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato y con una vigencia igual a su plazo y seis (6) meses más.

**VIGÉSIMA NOVENA: SUPERVISIÓN.** La supervisión de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones contraídas por EL ARRENDATARIO a favor de EL ARRENDADOR estará a cargo de La Dirección Operativa de Sedes.

**TRIGÉSIMA: ANEXOS:** Los siguientes ANEXOS, adjuntos al presente contrato, hacen parte integrante del mismo, razón por la cual vinculan a ambas partes:

|         |                                                                          |
|---------|--------------------------------------------------------------------------|
| ANEXO 1 | Estudios Previos                                                         |
| ANEXO 2 | Documentos precontractuales                                              |
| ANEXO 3 | Oferta del arrendatario                                                  |
| ANEXO 4 | Acto de justificación de contratación directa                            |
| ANEXO 5 | GARANTIA, de acuerdo a la cláusula VIGESIMA OCTAVA del presente contrato |
| ANEXO 6 | Acta de Entrega de local (para inicio de ejecución)                      |

**TRIGÉSIMA PRIMERA: AUTORIZACIÓN DE CONSULTA Y REPORTE EN CENTRALES DE INFORMACIÓN:** EL ARRENDATARIO autoriza a EL ARRENDADOR y a sus cesionarios a cualquier título para

que, en cualquier momento, consulten y/o reporten su información financiera y comercial en centrales de información, de acuerdo con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, el Decreto 1727 de 2009 y demás normas que regulen la materia.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA: DECLARACIONES SOBRE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO (LA/FT):** Las partes declaran (i) que los bienes objeto del contrato son de procedencia lícita; (ii) que no están vinculados a la comisión de delitos relacionados con el lavado de activos y la financiación del terrorismo; (iii) que los recursos, fondos, dineros o activos producto del contrato, no van a ser destinados a la comisión de delitos relacionados con el lavado de activos y la financiación del terrorismo; (iv) que no han sido condenadas ni están siendo investigadas por la presunta comisión de delitos relacionados con el lavado de activos y la financiación del terrorismo; (v) que no se encuentran incluidas en listas para el control del lavado de activos y la financiación del terrorismo, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Activos Extranjeros (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América, la lista de la ONU y otras listas similares; y (vi) que implementan las medidas que por ley le corresponden para la prevención, detección y administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo.

**PARÁGRAFO: FACULTAD DE TERMINACIÓN UNILATERAL:** Si en cualquier momento durante la ejecución del contrato, alguna de las partes incurre en alguna de las circunstancias descritas en esta cláusula, la otra parte podrá dar por terminado unilateralmente el contrato, sin que esta terminación de lugar al pago de sanciones, multas, penas o indemnizaciones de ningún tipo.

**TRIGÉSIMA TERCERA: AUSENCIA DE RENUNCIA.** La omisión o la demora de cualquiera de las partes para exigir en cualquier momento o durante un período determinado el cumplimiento de las disposiciones del presente contrato, en ningún caso se interpretará como una renuncia a dicha disposición, ni al derecho de exigir su cumplimiento, ni puede servir como fundamento para asumir el otorgamiento de nuevos plazos de gracia o la autorización de incumplimiento de otras disposiciones.

**TRIGÉSIMA CUARTA: INDIVIDUALIDAD.** En caso de que alguna de las partes del presente contrato resultara inválida, ineficaz o por cualquier razón inexigible, dicha circunstancia no afectará la exigibilidad de las demás disposiciones.

**TRIGÉSIMA QUINTA: MODIFICACIÓN E INTEGRIDAD DEL CONTRATO.** El presente contrato sólo podrá modificarse por escrito firmado por las partes. El presente contrato constituye el acuerdo total entre las partes respecto de su objeto, razón por la cual deja sin efecto cualquier otro contrato o acuerdo previo entre las partes sobre el mismo objeto.

**TRIGÉSIMA SEXTA. SECOP II.** El presente contrato deberá perfeccionarse a través de la plataforma SECOP II.

**TRIGÉSIMA SÉPTIMA.** El contratista declara que conoce que la recolección y tratamiento de los datos se realizará de conformidad con la Política para el tratamiento y protección de datos personales publicada en [www.itm.edu.co](http://www.itm.edu.co), manifestando que he sido informado(a) de forma clara y suficiente de los fines de su tratamiento y la posibilidad que tenía de no efectuar la autorización en aquella información considerada sensible.

Manifiesto que como titular de la información, fui informado de los derechos con que cuento como titular de la



información, especialmente a conocer, actualizar y rectificar mi información personal, revocar la autorización y solicitar la supresión del dato, las cuales podré ejercer a través de los canal presencial en la Oficina de la Dirección de Sedes (Campus Fraternidad), y virtual ingresando al link [www.itm.edu.co/servicios-a-la-ciudadania/pqrsd/](http://www.itm.edu.co/servicios-a-la-ciudadania/pqrsd/) para interponer la solicitud, o a través de la línea telefónica: 604 460 07 27, de lunes a viernes de 7:30 AM a 12:30 PM y de 1:30 PM a 5:00 PM.

Revisó: Laura Perez Murillo -Abogada Contratista

