

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE LA UNIVERSIDAD CATÓLICA LUIS AMIGÓ (ARRENDATARIO) Y EL CONSORCIO AMIGOS CONAGRO PARA EL USO COMPARTIDO DE LAS INSTALACIONES DEL INSTITUTO SAN RAFAEL (MANIZALES) AÑO 2022

Entre los suscritos a saber **Padre CARLOS ENRIQUE CARDONA QUICENO**, identificado con cédula de ciudadanía 10.260.086 de Manizales en calidad de Rector General y Representante Legal de la Universidad Católica Luis Amigó, quien en adelante se llamará **EL ARRENDATARIO** y el **Padre ARNOLDO DE JESÚS ACOSTA BENJUMEA**, identificado con cédula de ciudadanía 10.225.852 de Manizales, quien en adelante se llamará **EL ARRENDADOR**, hemos acordado realizar el presente contrato de arrendamiento para el uso de las instalaciones del **INSTITUTO SAN RAFAEL** de Manizales, cuyas cláusulas se expresan a continuación:

PRIMERA. OBJETO. El ARRENDADOR cede en arriendo compartido sus instalaciones ubicadas en la Calle 67A No. 21-50 de Manizales Transversal 51 A 67 para destinarlas al servicio universitario de la Universidad Católica Luis Amigó, el cual se describe de la siguiente manera:

Inmueble de uso compartido con el Instituto San Rafael.

Inmueble ubicado en el edificio contiguo a la planta física de la Universidad, en la parte trasera, lindando con la biblioteca y el subnivel tres de la planta del Centro Regional Manizales. El edificio se encuentra conformado por tres pisos, del cual se permitirá el uso de la universidad en el tercer piso en horario de lunes a viernes de 6:00 a 10:00pm, más dos espacios que tendrán dedicación exclusiva para la universidad e incluye el auditorio de San Rafael en cuanto esté disponible.

Inmueble de uso exclusivo

Una edificación de dos pisos para uso exclusivo de los Laboratorios de Comunicación Social, con un área aproximada de 450 metros.

SEGUNDA. DURACIÓN. El presente contrato tendrá duración entre el 1º. de enero y el 30 de diciembre de 2022. Durante las prórrogas, cualquiera de las partes podrá terminarlo preavisando a la otra por escrito, con dos meses de antelación, sin que afecte el desarrollo de los procesos académicos de la Universidad en las instalaciones tomadas en arriendo. En ningún caso habrá indemnización.

TERCERA. CANON. El canon de arrendamiento pactado es de la siguiente manera:

Por áreas compartidas tercer piso

\$5.000.000 entre el 1 de febrero y el 30 de noviembre de 2022, durante 10 meses.

Por áreas exclusivas (Laboratorio de Comunicación Social)

 UNIVERSIDAD CATÓLICA
LUIS AMIGÓ
Rectoría General

\$6.665.184 durante 12 meses año 2022. El arrendador garantizará al arrendatario la tenencia de este inmueble por un lapso de 10 años, según las necesidades que este tenga para la oferta de sus servicios académicos.

Valor total \$11. 665.184 mensuales, entre el 1 de febrero y el 30 de noviembre de 2022 y \$6.665.184 entre 1 de diciembre de 2022 y el 31 de enero de 2023.

Los cánones podrán variarse, en caso de que la Universidad, inicie la construcción en sus propias áreas de los espacios que permitan reemplazar los que aquí se toman en arriendo o necesite más o menos espacios del Colegio San Rafael para cumplir con su actividad. Incluye el pago de los servicios públicos.

El incremento anual no será superior al IPC del año inmediatamente anterior.

CUARTA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES. El ARRENDATARIO se obliga a: 1) Pagar el canon de arrendamiento en las cuantías y plazos pactados, esto es en los primeros diez días de cada mes, la cual será consignada a órdenes del ARRENDADOR, previa presentación de la factura de cobro. 2) Destinar el inmueble para servicios universitarios. 3) A mantener en buen estado las instalaciones entregadas. Queda entendido que el ARRENDADOR asumirá las **mejoras necesarias** para el funcionamiento del inmueble y que autoriza en todo caso al ARRENDATARIO a realizarlas por su cuenta y descontarlas del canon pactado. 4) Mantener en buen estado de aseo y orden las instalaciones entregadas en arriendo en las jornadas en que haga uso.

El ARRENDADOR se obliga a entregar el inmueble objeto de este contrato en condiciones que garanticen su uso y goce, pagar el impuesto de timbre que genere el canon pactado, responderá por los vicios de evicción del inmueble (pleitos pendientes, embargos, garantías reales constituidas sobre él, reclamaciones posesorias), asumirá cualquier gravamen, tasa o impuesto que llegue a afectar el inmueble, asumirá las mejoras necesarias que garanticen el uso y goce pacífico del mismo. Las mejoras útiles y voluptuarias serán asumidas por el ARRENDATARIO y no serán reembolsadas por el ARRENDADOR. El ARRENDADOR autoriza al ARRENDATARIO a realizar contratos de subarriendo en casos específicos y de corta duración como la realización de eventos académicos, eventos de extensión u otros que sean compatibles con el objeto educativo. Sabiendo que es un inmueble compartido con estudiantes del Instituto San Rafael, corresponderá al ARRENDADOR garantizar la pintura adecuada de los salones y responder por las reparaciones de los bienes muebles que sean de pertenencia de la Universidad y se compartan con el Instituto, salvo que se pruebe inequívocamente que los daños son realizados por personas de la Universidad.

QUINTA. DESCUENTO POR CRUCE DE CUENTAS. Considerando que la Universidad ha realizado desembolsos al Consorcio Amigos Conagro para la mejora de la infraestructura en las instalaciones arrendadas, se descontará mensualmente el 50% del canon para amortizar a la obligación. La Dirección Administrativa y Financiera de la Universidad, pagará el excedente e informará al Consorcio, periódicamente el saldo pendiente por pagar. En caso de cierre de actividades por problemas de salubridad

pública u otras razones de fuerza mayor que impidan el uso y goce del inmueble arrendado, se reducirá el canon al 40% de lo pactado mientras dure tal situación.

SEXTA. CAUSALES DE TERMINACIÓN. Este contrato podrá ser terminado por: 1) Expiración del plazo pactado. 2) Mutuo acuerdo entre las partes. 3) Incumplimiento de las obligaciones pactadas. 4) Alguna de las partes entorpezca el uso tranquilo del inmueble para el desarrollo de las actividades de cada una de las entidades suscribientes. 5) El ARRENDATARIO podrá terminarla en cualquier momento preavisando al menos con dos meses de antelación y sin lugar a indemnización. 6) El ARRENDADOR podrá terminarlo en cualquier tiempo siempre que no afecte el desarrollo de las clases en dichas aulas por parte de la Universidad. Es decir, al menos con dos (2) meses a la iniciación de actividades académicas de cada semestre en la Universidad, con el fin de que ésta pueda buscar solución para la programación de cursos en espacios alternativos.

SÉPTIMA. MODIFICACIÓN. Este contrato podrá modificarse entre las partes cuando se afecten las áreas arrendadas con carácter compartido o exclusivo, y que correlativamente conlleven a un mayor o menor pago del canon de arrendamiento o se presentan otras circunstancias que deban ser consideradas contractualmente. **En todo caso, cualquier modificación contractual respetará la decisión del arrendatario, en caso que necesite permanecer en los espacios cedidos en tenencia, hasta por diez (10) años (hasta el 31 de diciembre de 2031) en el Inmueble destinado para los laboratorios de Comunicación Social.**

Para constancia se firma a los diez (10) días del mes de agosto de 2022 y deroga los contratos suscritos entre las partes el 23 de septiembre de 2021 y el 1 de enero de 2022.


Padre CARLOS ENRIQUE CARDONA QUICENO
Representante Legal Universidad Católica Luis Amigó


Padre ARNOLDO DE JESÚS ACOSTA BENJUMEA
Representante Legal Consorcio Amigos Conagro

