CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE LA UNIVERSIDAD CATÓLICA LUIS AMIGÓ (ARRENDATARIO) Y EL CONSORCIO AMIGOS CONAGRO PARA EL USO DE ÁREAS EXCLUSIVAS Y ÁREAS COMPARTIDAS DE LAS INSTALACIONES DEL INSTITUTO SAN RAFAEL (MANIZALES) AÑO 2023

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 Luís 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, en áreas para uso exclusivo y en áreas para uso 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 para uso de áreas exclusivas y áreas compartidas 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.

1. **Áreas compartidas**: El Instituto San Rafael permitirá el uso compartido de espacios que incluyen áreas para docencia para un total de 321.05 metros cuadrados (aulas SR 301-305-306-307-311-312), para un total de 6 aulas, en el horario de lunes a viernes, de 4:00pm a 10:00pm. Estas aulas se utilizarán solo durante el semestre académico.

2. **Área para el uso exclusivo**. El Instituto San Rafael entregará un área aproximadamente de 78.09 metros cuadrados ubicada en el tercer piso del bloque tres, para uso de la unidad de permanencia (31.52 metros cuadrados y una sala de docentes (46.57 metros cuadrados).

SEGUNDA. DURACIÓN. El presente contrato tendrá duración así:

UNIVERSIDAD CATÓLICA LUISAMIGO
Rectoría General

1. **Para áreas de uso compartido**: entre el 30 de enero y el 31 de mayo de 2023 y entre el 24 de julio y el 21 de noviembre de 2023, con una duración de 4 meses en cada semestre y 8 meses en el año.

2. **Para áreas de uso exclusivo**: entre el 1 de enero y el 30 de noviembre de 2023, con una duración de 11 meses.

Durante las prórrogas, cualquiera de las partes podrá terminarlo preavisando a la otra por escrito, con un (1) mes 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:

1. **Por áreas compartidas:**

$5.500.000 entre el 30 de enero y el 31 de mayo de 2023, y entre el 24 de julio y el 21 de noviembre de 2023. Valor por año: $44.000.000.

2. **Por áreas exclusivas**:

$1.500.000 entre el 1 de enero y el 30 de noviembre de 2023. Valor total por año: $16.500.000.

Valor total $60.500.000, el cual se pagará en 12 cuotas iguales de $5.041.665 mensuales.

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

UNIVERSIDAD CATÓLICA LUISAMIGO
Rectoría General

pactado. 4) Mantener en buen estado de aseo y orden las instalaciones entregadas en arriendo en las jornadas en que haga uso. 5) A no perturbar la tranquilidad y el orden del Instituto San Rafael.

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 voluntarias 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. Frente a las áreas exclusivas, la universidad garantizará su pintura siempre que sea frente al deterioro natural.

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 terminarlo en cualquier momento preavisando al menos con un mes 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

UNIVERSIDAD CATÓLICA LUISAMIGO
Rectoría General

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.

Para constancia se firma a los un (1) días del mes de enero de 2023 y deroga los contratos suscritos anteriormente por las partes.

Padre CARLOS ENRIQUE CARDONA QUICENO
Representante Legal Universidad Católica Luis Amigó

Padre ARNOLDO DE JESUS ACOSTA BENJUMEA
Representante Legal Consorcio Amigos Conagro