CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 010
DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2026

FECHA DE INICIACIÓN:	23 DE SEPTIEMBRE DE 2026
FECHA DE VENCIMIENTO:	30 DE DICIEMBRE DE 2026
ARRENDADOR:	INSTITUCIÓN EDUCATIVA INSTITUTO BUENAVISTA
NIT.	801.004.962-4
REPRESENTANTE LEGAL:	NARDA EGILDA ROSAS MARTÍNEZ
CÉDULA DE CIUDADANÍA:	52.341.703 de Bogotá D.C.
DIRECCIÓN:	BRR NARANJAL CL 3 7 35 BUENAVISTA (Q)
TELÉFONO:	316 412 3483
ARRENDATARIO:	INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ROLDANILLO - UNINTEP
NIT.	805.027.386- 5
REPRESENTANTE LEGAL:	GERMÁN COLONIA ALCALDE
CÉDULA DE CIUDADANÍA:	16.652.184 DE CALI (V)
DIRECCIÓN:	CARRERA 7 No. 10 – 20
VALOR CONTRATO:	ONCE MILLONES SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS PESOS ($11.074.200,00)

Entre las partes a saber: por una parte, la **INSTITUCIÓN EDUCATIVA INSTITUTO BUENAVISTA**, identificada con **NIT. 801.004.962-4**, con domicilio en la Calle 3 # 7- 35 del Barrio Naranjal del Municipio de Buenavista, Quindío, registrada con código DANE No. 163111000162 en el Municipio de Buenavista Quindío, con reconocimiento oficial mediante resolución No. 151 de 26 de mayo del 2000 y representada legalmente por la señora **NARDA EGILDA ROSAS MARTÍNEZ**, mayor de edad, identificada con la C.C. No. **52.341.703 de Bogotá D.C.**, y quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR** y por otra parte, la **INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ROLDANILLO – UNINTEP**, representado legalmente por **GERMÁN COLONIA ALCALDE**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **16.652.184** expedida en **CALI, VALLE DEL CAUCA** quien actúa en su calidad de Rector, cargo para el cual fue designado por el Consejo Directivo de la Institución según Acuerdo No. 026 de 24 octubre de 2025 debidamente posesionado según Acta de Posesión No. 001 del 31 de octubre de 2025, en ejercicio de la competencia para contratar otorgada por la Ley 80 de 1993 en su artículo 11, numeral 3, literal c), igualmente facultada para contratar de conformidad con el Artículo 32 Literal g (Estatuto General de la Institución Universitaria de Roldanillo - UNINTEP) del Acuerdo N°013 de 2026 del Consejo Directivo de UNINTEP, quien en lo sucesivo se denominará **EL ARRENDATARIO**; por medio del presente documento hemos acordado celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** previa las siguientes consideraciones: 1) Que, las partes se encuentran facultadas para contratar de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 11

numeral 1 y 3 de la Ley 80 de 1993. 2) Que, en el presente contrato no concurre ninguna causal de inhabilidad o incompatibilidad a que se refiere el artículo 8 de la ley 80 de 1993 y en caso de sobrevenir cualquiera de ellas, se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo 9 ibídem. 3) Que, el presente contrato se regirá por las disposiciones de derecho común y las normas de derecho público a que se refiere el artículo 13 ibídem. 4) Que, el presente contrato cuenta con el C.D.P. N° 600 del 01 de septiembre de 2026 que garantiza la suscripción del mismo. 5) Que, el presente contrato se suscribe directamente por tratarse de una de las causales excepcionales previstas en el artículo 2.2.1.2.1.4.11. Del decreto 1082 de 2015, este se trata de un contrato de arrendamiento de bien inmueble. 6) Que, teniendo en cuenta las anteriores consideraciones y elaborado el estudio y documento previo se puede proceder con la suscripción, perfeccionamiento y legalización de este contrato, el cual se regirá por las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA: OBJETO: "ARRENDAMIENTO DE CUATRO (04) SALONES DE CLASE, BATERÍAS DE BAÑO (HOMBRES Y MUJERES), UNA CAFETERIA, UN LABORATORIO DE AGROINDUSTRIA, UNA TERRASA Y UNA SALA DE SISTEMAS, UBICADOS EN LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA INSTITUTO BUENAVISTA UBICADA EN LA CALLE 3 # 7 - 35 BARRIO NARANJAL DEL MUNICIPIO DE BUENAVISTA, QUINDÍO, PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES ACADÉMICAS Y ADMINISTRATIVAS DE UNINTEP". En virtud del presente contrato, el ARRENDADOR entrega en arrendamiento al **ARRENDATARIO**, el uso y goce de cuatro (04) salones de clase con pupitres, tableros y ayudas audiovisuales, una cafetería, un Laboratorio de Agroindustria, una terraza y una sala de sistemas de miércoles a sábados. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Todos los salones cuentan con pupitres, tableros y ayudas audiovisuales. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El inmueble será utilizado para el funcionamiento de UNINTEP Sede Buenavista, Quindío. **PARÁGRAFO TERCERO:** En el presente contrato se fija la modalidad de días, es decir, que los horarios de uso serán de miércoles a viernes desde las 3:30 P.M. a 09:00 P.M. y los días sábados 7:00 A.M. hasta las 7:00 P.M. y se entiende el uso de los servicios de baños existentes y de áreas comunes de la Institución Educativa Instituto Buenavista.

SEGUNDA: TÉRMINO DEL CONTRATO: El plazo de ejecución del contrato será a partir de la firma del Acta de Inicio hasta el 30 de diciembre de 2026.

PARÁGRAFO PRIMERO: El presente contrato no tendrá cláusula de renovación automática en el entendido que **EL ARRENDATARIO** es una entidad estatal cuyo presupuesto funciona por anualidades

TERCERA: VALOR: El valor total del canon de todo el periodo comprendido en la cláusula anterior, es la suma de **ONCE MILLONES SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS PESOS ($11.074.200,00)** conforme al certificado de disponibilidad presupuestal Nº **600 del 01 de septiembre de 2026** expedido por el Coordinador del G.I.T. Financiero de UNINTEP, incluido dentro del presente canon todos los impuestos, tasas y contribuciones nacionales y departamentales que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado se encuentran incluidos dentro del presente canon de arrendamiento.

CUARTA: FORMA DE PAGO: El ARRENDATARIO pagará al **ARRENDADOR** el valor total del contrato en dos (02) pagos: El primer pago, correspondiente al cincuenta por ciento (50%), se efectuará al inicio del semestre, durante el mes de septiembre; el segundo pago y ultimo, equivalente al cincuenta por ciento (50%) restante, se realizará al finalizar el semestre, durante el mes de noviembre. Para todos los pagos el **ARRENDADOR** deberá presentar: factura, el informe de actividades y el pago de seguridad social (si aplica) y por parte del supervisor el recibo de satisfacción, las actas de supervisión y recibo final junto con el lleno de los requisitos y documentos legales conducentes para el pago.

QUINTA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: a) Entregar al ARRENDATARIO los espacios conforme al objeto del presente contrato, en las condiciones técnicas adecuadas para su uso y goce:

- Entregar en arrendamiento al ARRENDATARIO, el uso y goce de cuatro (04) salones de clase con pupitres, tableros y ayudas audiovisuales, una cafetería, un Laboratorio de Agroindustria, una terraza y una sala de sistemas.
- El inmueble será utilizado para el funcionamiento de UNINTEP Sede Buenavista, Quindío.
- En el contrato se fijará la modalidad de días, que los horarios de uso serán de miércoles a viernes desde las 3:30 P.M. a 09:00 P.M. y los días sábados 7:00 A.M. hasta las 7:00 P.M. y se entiende el uso de los servicios de baños existentes y de áreas comunes de la INSTITUCIÓN EDUCATIVA INSTITUTO BUENAVISTA.

b) Mantener el inmueble libre de gravámenes que impidan su pleno uso y goce. **c)** Efectuar los pagos por impuestos a los que el inmueble se encuentre sometido. **d)** Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado 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 del INTEP. **e)** Pagar oportunamente los servicios públicos de energía y acueducto. **f)** Presentar los documentos necesarios y exigidos para su ejecución. **g)** Suscribir oportunamente el Acta Liquidación del contrato y las modificaciones si las hubiera conjuntamente con el supervisor. **h)** Mantener en reserva la información o documentos que conozca con ocasión de la ejecución del contrato. **i)** Suministrar al supervisor del contrato toda la información que le sea solicitada para verificar el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones que contrae, de acuerdo con los Artículos 4° y 5° d la Ley 80 de 1993. **j)** Acatar y aplicar de manera diligente las observaciones y recomendaciones impartidas por el Supervisor del contrato. **k)** Asistir a las reuniones que sean convocadas por el Supervisor del contrato, para revisar el estado de ejecución del mismo, el cumplimiento de las obligaciones a cargo del **ARRENDADOR** o cualquier a pecto técnico referente al mismo. **l)** Hacer las obras de mantenimiento que conserven el bien en buen estado. **m)** Presentar oportunamente los soportes correspondientes y demás documentos necesarios para el pago. **n)** Responder ante las autoridades competentes por los actos u omisiones que ejecute en desarrollo del contrato, cuando en ellos se cause perjuicio a la administración o a terceros en los términos del artículo 52 de la ley 80 de 1993. **o)** Reparar los daños e indemnizar los perjuicios que se cause al INTEP por el incumplimiento del contrato. **p)** Las demás inherentes al objeto y la naturaleza del contrato y aquellas indicadas por el supervisor para el cabal cumplimiento del objeto del contrato. **q)** Entregar materialmente al INTEP en la fecha convenida, los espacios que se da en arrendamiento, y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos convenidos en el contrato, mediante inventario, del cual se hará entrega al INTEP; así

mismo, hará entrega del inmueble con todos los servicios públicos totalmente al día y en funcionamiento. **r)** Poner a disposición del INTEP los servicios públicos agua, luz, alcantarillado, aseo y demás servicios. **s)** Son obligaciones a cargo del **ARRENDADOR** las señaladas expresamente en el Artículo 1982 del Código Civil. **t)** Reembolsar al INTEP, el costo de las reparaciones indispensables no locativas que haya efectuado, siempre y cuando este último no las haya hecho necesarias por su culpa y que haya dado noticia al **ARRENDADOR** para que este las hubiere hecho por su cuenta. **u) El ARRENDADOR** deberá responder ante el INTEP, por solicitudes relacionadas con el funcionamiento cambios y/o daños en las instalaciones de los sistemas eléctricos y los sistemas hidrosanitarios, que se requieran para el correcto funcionamiento de la sede, de lo contrario se entenderá que el inmueble no cumple con las especificaciones técnicas para el desarrollo del objeto misional del INTEP. **v)** El arrendador debe asegurar el inmueble por su cuenta. **w)** Cumplir con sus obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral, manteniendo los pagos al día durante la ejecución del contrato, so pena de incurrir en las sanciones establecidas en el artículo 50 de la ley 789 del 2002 o en las disposiciones que la modifiquen, deroguen o adicionen. **x)** Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el código Civil, código comercial y demás normas concordantes.

SEXTA OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: a) Pagar dentro del plazo previsto, el precio que se ha fijado para el arrendamiento. **b)** Abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados. **c)** Conservar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro que se derive de su uso normal y/o natural. **d)** Informar oportunamente al arrendador sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias. **e)** Abstenerse de realizar mejoras cuando no haya autorización expresa por parte del arrendador. **f)** Restituir el inmueble en las mismas condiciones que lo recibió. **g)** Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el código Civil, código comercial y demás normas concordantes. **h)** Entregar todos los días de uso los espacios del inmueble utilizados en condiciones de aseo adecuadas para el normal desarrollo de las actividades académicas del **ARRENDADOR**.

SEPTIMA: PREAVISOS: Para la entrega del inmueble en los casos previstos en los numerales segundo y tercero del artículo 518 del Código de Comercio, la parte **ARRENDADORA** desahuciará a la parte **ARRENDATARIA** con no menos de treinta (30) días de anticipación por medio de carta certificada. La parte **ARRENDATARIA** deberá comunicar por escrito con anticipación no menor de un (1) mes al vencimiento del término principal, la intención de hacer entrega del inmueble a la parte **ARRENDADORA.**

OCTAVA: ESTADO DEL INMUEBLE: Los bienes dados en arrendamiento se encuentra en buen estado y consta de todas las instalaciones y servicios los cuales aparecen detallados en el inventario suscrito por los contratantes.

NOVENA: DESTINACIÓN DEL INMUEBLE: La parte **ARRENDATARIA** destinará los espacios arrendados exclusivamente para el uso educativo y acorde los programas ofertados por la Institución Universitaria de Roldanillo – UNINTEP.

DECIMA: MANTENIMIENTO DE LOS BIENES: El mantenimiento técnico de los bienes tales como mobiliario, al igual que la reparación, adecuaciones o sustitución de piezas que sea necesario efectuar a los bienes para su normal funcionamiento, serán de cuenta del **ARRENDADOR**, salvo que el daño sea imputable al **ARRENDATARIO** o al

personal autorizado por este para su uso. **Parágrafo 1**: No podrá la parte **ARRENDATARIA** efectuar en el inmueble reparaciones que no tengan el carácter de locativas sin previa autorización por escrito de la parte arrendadora, y si las ejecutare, y aún en el caso de contar con dicha autorización, acrecerán al inmueble, y no podrá alegar derecho de retención por concepto de mejoras, ni reclamar de la parte **ARRENDADORA** rembolso de su valor, debiendo la parte **ARRENDATARIA** entregar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió.

DECIMA PRIMERA: CAUSALES DE TERMINACIÓN: Serán causales de terminación del contrato, además de las contempladas legalmente, las siguientes: **a)** El incumplimiento de una o varias de las obligaciones derivadas genérica o específicamente del presente contrato; **b)** La iniciación del trámite de liquidación obligatoria del **ARRENDATARIO. c)** El subarriendo del inmueble por parte del **ARRENDATARIO. d)** La cesión del presente contrato por parte del **ARRENDATARIO** a cualquier persona, sea esta natural o jurídica. **Parágrafo:** Ocurrido el incumplimiento del **ARRENDATARIO**, el **ARRENDADOR** queda facultado para interrumpir la ejecución del contrato, declarar la terminación del mismo y exigir la restitución de los bienes, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial de ninguna especie.

DECIMA SEGUNDA: PROHIBICIONES: Queda prohibido expresamente a la parte **ARRENDATARIA: 1)** Guardar o permitir guardar en el inmueble materiales u objetos perjudiciales a la salubridad, conservación y seguridad del mismo; **2)** Hacer excavaciones en los pisos, paredes, muros o cielos; **3)** Conectar aparatos que causen daños en las instalaciones y/o acometidas eléctricas o hidráulicas; **4)** Usar los espacios o zonas comunes como parqueadero de vehículos. **5)** Las demás que establezca la Ley y el presente contrato.

DECIMA TERCERA: RESTITUCIÓN DE LOS BIENES: Terminado el contrato, sin importar cuál sea la causa, el **ARRENDATARIO** se obliga a poner a disposición del **ARRENDADOR** los bienes en perfecto estado de funcionamiento y conservación, a la terminación del presente contrato, salvo el deterioro normal de funcionamiento.

DECIMA CUARTA: TÍTULO DE CESIÓN DE CONTRATO: La parte **ARRENDATARIA** acepta desde ahora los siguientes actos: **1)** Toda transferencia que la parte **ARRENDADORA** realice a terceros que tomando los derechos y obligaciones de aquella que, sustituyéndola en este contrato, y sin que subsista a cargo de la parte ARRENDADORA responsabilidad alguna. **2)** Toda cesión que la parte arrendadora haga de cualquiera de sus derechos que surjan de este contrato o por razón del mismo, igualmente toda cesión que del presente contrato haga la parte **ARRENDADORA** antes o después del vencimiento del plazo expresamente a la notificación de la cesión.

DECIMA QUINTA. EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD: El ARRENDATARIO desde ahora exonera de cualquier clase de responsabilidad al **ARRENDADOR** con ocasión del cuidado personal, salud, mantenimiento, accidentes y demás, de los ocupantes y usuarios de los bienes dados en arrendamiento tanto al interior de los salones como en las áreas comunes y/o servicios públicos del inmueble. En igual sentido el **ARRENDADOR** no responde por las clases impartidas por el **ARRENDATARIO** a través de su personal, ni por el personal contratado por este, ni por la titulación o reconocimiento de las facultades otorgadas por entes o estamentos de educación a nivel local, departamental o nacional; declarando por ello INDEMNE al **ARRENDADOR** de cualquier reclamación y en caso de ello, salir a responder por los perjuicios ocasionados al **ARRENDADOR**.

DÉCIMA SEXTA: MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato presta merito ejecutivo para el caso de que la parte **ARRENDADORA** tenga que iniciar acción judicial para obtener el pago de la suma de dinero que la parte **ARRENDATARIA** quedare adeudando.

DÉCIMA SEPTIMA: SUPERVISIÓN: EL ARRENDATARIO ejercerá a través del funcionario que designa la entidad y para tal fin, ejercerá la vigilancia y control del contrato tales como: **a)** Exigir el cumplimiento del contrato en todas sus partes. **b)** Verificar las actividades desarrolladas y que cumpla con las condiciones exigidas y ofrecidas por el **ARRENDADOR. c)** Resolver todas las consultas que le formule el **ARRENDADOR** y hacer las observaciones que estime convenientes; **d)** Entenderse con las autoridades o con otras entidades o personas, cuando el **ARRENDADOR** lo solicite, para resolver los problemas que puedan afectar el normal desarrollo de las actividades; **e)** Comunicar al **ARRENDADOR** las determinaciones que tome el **ARRENDATARIO** sobre los cambios o modificaciones de las actividades cuando así convenga para la buena ejecución del presente contrato; **f)** Las demás funciones que se le asignen.

DECIMA OCTAVA. VENTA DEL INMUEBLE: Si el propietario enajenare el inmueble materia de este contrato sin vencerse éste, el presente contrato quedará caducado SESENTA (60) días después de la venta y no dará lugar a indemnización por parte del **ARRENDADOR** al **ARRENDATARIO**.

DECIMA NOVENA: TERMINACIÓN: El presente contrato se termina por vencimiento del término estipulado.

VIGESIMA. **DOMICILIO:** Establecemos las partes que el domicilio contractual del presente contrato será en Buenavista, Quindío.

Para constancia se firma en Buenavista Quindío, a los veintitrés (23) días del mes de septiembre de dos mil veintiséis (2026).

ARRENDATARIO

ORIGINAL FIRMADO
GERMÁN COLONIA ALCALDE
C.C.16.652.184 de Cali
RECTOR UNINTEP

ARRENDADOR

ORIGINAL FIRMADO
NARDA EGILDA ROSAS MARTÍNEZ
C.C. 52.341.703 de Bogotá D.C.
R. LEGAL INSTITUCIÓN EDUCATIVA
INSTITUTO BUENAVISTA

Elaboró: Juan Pablo Bonilla Rojas. – Oficina de Contratación
Revisó: Asesoría Jurídica – Juan David Hurtado Cuero
COEM ABOGADOS S.A.S.
NIT: 901.410.953