

**CONTRATO No. 2010 -0487 DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL DEL LOCAL No 02
PRIMER NIVEL EDIFICIO TORRE EMPRESARIAL CIUDAD JARDIN**

I Partes.

El Arrendador.

Constructora Incon S.A., empresa legalmente constituida mediante Escritura Pública número 4074, otorgada en la Notaría Sexta del Círculo de Cali, el 23 de septiembre de 1992, inscrita en la Cámara de Comercio de Cali el 08 de octubre de 1992, bajo el número 58382 del Libro IX, con Matrícula Mercantil número 324110-4; con NIT 800.176.113-1, representada en este acto por su Gerente Suplente y por lo tanto su Representante Legal, señora **Blanca Nubia Hoyos Pulgarín**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía número 31.292.166 de Cali, debidamente facultada para la suscripción del presente contrato según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali que se anexa para que forme parte integral del presente contrato y quien para efectos del presente documento se denominará **EL ARRENDADOR**.

El Arrendatario.

JUAN CARLOS ARENAS INFANTE, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.696.737, quien en su calidad de Asesor Comercial - Grado 3, nombrado por Resolución No. 0125 del 27 de febrero de 2007 y posesionado mediante Acta No. 108 del 1º de marzo de 2007, quien ha sido delegado para la suscripción del presente contrato mediante la Resolución No. 0571 del 13 de Julio de 2010, actúa en nombre y representación del **INSTITUTO COLOMBIANO DE CRÉDITO EDUCATIVO Y ESTUDIOS TÉCNICOS EN EL EXTERIOR MARIANO OSPINA PÉREZ - ICETEX**, entidad financiera de naturaleza especial, vinculada al Ministerio de Educación Nacional, creada por el Decreto Ley 2586 de 1950, reorganizada por el Decreto Ley N° 3155 de 1968, reestructurada por el Decreto N° 276 de 2004, transformada mediante la Ley 1002 del 30 de diciembre de 2005 y reestructurada por el Decreto 380 del 12 de febrero de 2007, con NIT 899.999.035-7 y quien para efectos del presente documento se denominará, **EL ARRENDATARIO**.

II Cláusulas del contrato.

Por el presente contrato se hace constar que entre el **Arrendador** y el **Arrendatario** se ha celebrado un Contrato de Arrendamiento con destinación única y exclusivamente de local comercial, contenido en las siguientes cláusulas:

1. Objeto del contrato. Mediante el presente contrato, el **Arrendador** da en arrendamiento concediendo el goce al **Arrendatario** y éste toma en arrendamiento el inmueble que adelante se identifica por su dirección y se describe, de acuerdo con el inventario que las partes realizan y firman por separado, el mismo que hace parte integral de este contrato.

2. Descripción del inmueble.

Dirección: Calle 13A No 100-35 Edificio Torre Empresarial Ciudad Jardín - Cali.

Tipo de bien inmueble: Oficina

Área física del inmueble:



CONTRATO No. 2010 -0487

**DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL DEL LOCAL No 02
PRIMER NIVEL EDIFICIO TORRE EMPRESARIAL CIUDAD JARDIN**

Acabados y especificaciones Local No.2

- Área 143.15 M2 en primer piso y 107.11 M2 en el mezanine.
- Altura libre de 5,50mts y 2,40mts.
- Punto Telefónico, de internet, TV y aire acondicionado.
- **Cielo Raso:** En estuco y pintura color blanco, Lámparas tipo bala.
- **Muros:** En estuco y pintura color blanco.
- **Pisos:** Porcelano color Beige de 60*60, guarda escoba en porcelanato Beige.
- **Cocineta Primer Piso:** Con mueble bajo en madera, mesón en granito pulido negro, pozuelo en acero inoxidable y grifería.
- **2 Baño (Primero y Segundo Piso):** En estuco y pintura color blanco, Piso en porcelanato color Beige de 60*60, con sanitario y lavamanos en porcelana y grifería.
- Puertas de acceso a cocineta y baño en madera con estructura en cedro, entamborada color café oscuro.
- **1 Deposito Segundo Piso:**
- **Ventanería:** en aluminio, vidrios color azuline
- Buitrones con conexión directa a sótanos con el fin de facilitar el montaje de cualquier sistema de seguridad independiente.
- Circuito cerrado de televisión (2 cámaras de seguridad) en exterior.
- 5 Parquederos privados en semisótano.

3. Destinación. El **Arrendatario**, durante la vigencia del Contrato, destinará el Inmueble única y exclusivamente para el desarrollo de su objeto legal señalado en el artículo 2 de la Ley 1002 de 2005 y no podrá darle otro uso, pues se entenderán lesionados los derechos del **Arrendador**. En el evento que esto ocurra el **Arrendador** puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado haciendo efectiva la indemnización de perjuicios, sin necesidad de requerimiento alguno. Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integrante de ningún establecimiento de comercio y que por lo tanto la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble, no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente de dicho establecimiento, si no que constituye causal de terminación del contrato.

4. Valor del arrendamiento: El valor del presente contrato de arrendamiento es de **SESENTA Y SEIS MILLONES PESOS (\$66.000.000) Moneda Corriente**, incluido el valor del impuesto agregado IVA que corresponde a la suma de **CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL DE PESOS (\$5.500.000) MONEDA CORRIENTE**.

4.1. El canon mensual del arrendamiento corresponde a la suma de **CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000) MONEDA CORRIENTE** mensuales, valor que se pagará de manera íntegra y anticipada por parte del **Arrendatario** al **Arrendador** dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, cualquiera que sea la fecha de vigencia de este contrato, quedando establecido que los periodos mensuales son indivisibles.

4.2. El valor total de las cuotas de administración o expensas comunes necesarias de carácter ordinario que genera el presente contrato, asciende a la suma de **CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL DE PESOS (\$5.500.000) MONEDA CORRIENTE**, que serán pagaderos por cuotas mensuales anticipadas de **QUINIENTOS MIL PESOS**



CONTRATO No. 2010 -0487

**DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL DEL LOCAL No 02
PRIMER NIVEL EDIFICIO TORRE EMPRESARIAL CIUDAD JARDIN**

(\$500.000) MONEDA CORRIENTE, dentro de los *cinco (5)* primeros días hábiles de cada mensualidad. Este valor se reajustará automáticamente cada año calendario a partir del día en que la Asamblea General de Copropietarios lo determine de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, sin necesidad de requerimiento alguno. Se advierte que el costo de la administración, por hacer parte el inmueble arrendado de un edificio, en la proporción en que ese costo aumente por disposición de la Asamblea o de la Junta de Copropietarios, se obliga a pagarlo el **Arrendatario**, así no hayan transcurrido los doce (12) meses iniciales o los de alguna de las prórrogas. El **Arrendatario** renuncia expresamente a los requerimientos para constitución en mora respecto de esta obligación pecuniaria.

4.3. Intereses de mora. El **Arrendatario** acepta y se compromete a pagar intereses de mora a la tasa máxima legal sobre el precio mensual del arrendamiento, las sumas no pagadas, sin perjuicio de las demás acciones del **Arrendador**, si su pago es posterior al lapso antes indicado. Sobre las sumas que a cualquier título en razón del presente contrato resultasen a cargo del **Arrendatario** y que no hubiesen sido pagadas oportunamente, liquidadas desde la fecha de la causación hasta la fecha en que se efectúe el pago. Si el pago se hiciera en un cheque y este resultare impagado, el **Arrendatario** pagará además la sanción del *veinte por ciento (20%)* del valor el cheque, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del Código de Comercio.

4.4. Fracción de mes para el primer canon. Si el mes correspondiente a la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento ya estuviera en curso, las partes pactan que el canon de arrendamiento de dicho mes sea proporcional al número de días que resten para su finalización, de tal forma que en lo sucesivo el pago de los demás cánones de arrendamiento deban ser realizados anticipadamente, dentro de los *cinco (5)* primeros días hábiles de cada mes.

4.5. La mera tolerancia del **Arrendador** en aceptar el pago del precio de la renta con posterioridad a los *cinco (5)* primeros días de cada mes calendario, no se entenderá como ánimo de renovar o modificar el término para el pago de este contrato, o la modificación del precio del arrendamiento en ningún caso podrá considerarse como novación o existencia de un contrato verbal de arrendamiento.

4.6. Cuando se vaya a hacer la restitución del inmueble arrendado, sin importar la causa, el **Arrendatario** estará obligado a hacer la entrega del mismo al finalizar el periodo respectivo, es decir, que no se aceptará la restitución del inmueble cuando sólo se hayan causado menos de *treinta (30)* días del periodo respectivo. En este caso el **Arrendatario** estará obligado a pagar la totalidad del periodo.

5. Incrementos del precio. Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada *doce (12)* mensualidades, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al *ciento por ciento (100%)* del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que se efectúe el incremento **más 3 puntos**. Al suscribir este

CONTRATO No. 2010 -0487

**DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL DEL LOCAL No 02
PRIMER NIVEL EDIFICIO TORRE EMPRESARIAL CIUDAD JARDIN**

contrato el **Arrendatario** queda plenamente notificado de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo. Este reajuste se hace obligatorio, aun si el **Arrendador** en desarrollo de los artículos 518 y 520 del Código de Comercio, haya comunicado al **Arrendatario** que el contrato no continuará, si el **Arrendatario** no hace entrega del inmueble al vencimiento de la renovación o prórroga respectiva.

6. Lugar para el pago. El **Arrendatario** pagará el precio del arrendamiento mediante transferencia electrónica a la Cuenta Corriente número 077-00851-4, del Banco de Occidente, a nombre de la **Constructora Incon S.A.** El **Arrendatario** de manera expresa y voluntaria, se compromete a entregar mensualmente al **Arrendador**, fotocopia del volante o volantes de la transacción, ya sea personalmente, por fax (681-44-33 extensión 104) o escaneado a través de medios magnéticos o electrónicos.

7. Vigencia del Contrato.

Fecha de iniciación: 01 de Agosto de 2010.

Fecha de terminación: 30 de Junio de 2011.

Tiempo total del periodo inicial: 11 Meses.

Para la ejecución del contrato se requiere de la aprobación de la garantía única señalada en el presente contrato, por parte del **Arrendatario**.

8. Prórrogas. Vencido el término inicial del contrato, salvo que cualquiera de las partes haya comunicado a la otra por correo certificado, con anticipación no menor a *tres (3) meses*, su intención de no renovarlo o prorrogarlo a su vencimiento, el contrato se considerará prorrogado por *un (1) año más*, siempre y cuando el arrendatario cuente con la respectiva disponibilidad presupuestal. Vencido el *segundo (2º)* año de vigencia las prórrogas quedarán regidas por las disposiciones del Código de Comercio, en su artículo 518 y demás normas concordantes.

9. Servicios públicos: Estarán a cargo del Arrendatario los servicios públicos domiciliarios, de energía prestado por Dicel; acueducto prestado por Emcali EICE -ESP, teléfono y cualquier otro que solicite el arrendatario; los incrementos que al respecto se decreten, serán por cuenta y pagados directamente por el Arrendatario sin que el Arrendador tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios.

9.1 A cargo del Propietario del inmueble estarán los siguientes: Predial, valorización y Complementarios.

9.2 Línea telefónica: Se deja expresa constancia que el inmueble se arrienda sin línea telefónica. Si durante la vigencia de este contrato se instalare en el inmueble arrendado una(s) línea(s) telefónica(s), el Arrendatario se compromete al pago del servicio telefónico.

Parágrafo. EL ARRENDATARIO, podrá instalar las líneas telefónicas que requiera, haciéndose responsable por el pago de dichas obligaciones. Se deja claridad que cuando el arrendatario restituya el inmueble por cualquiera de las causales de terminación del contrato, podrá trasladar las líneas telefónicas que haya instalado en el inmueble, sin necesidad de pagar suma alguna al Arrendador.

**DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL DEL LOCAL No 02
PRIMER NIVEL EDIFICIO TORRE EMPRESARIAL CIUDAD JARDIN**

9.3 Acueducto: Este servicio prestado por Emcali, es compartido y su cobro se realiza de acuerdo a lo que el contador marque como consumo mensual. Las lecturas se hacen el día uno (1) y treinta (30) de cada mes y la cifra que arroje dicha lectura se prorrateara de acuerdo al valor del recibo del servicios público del respectivo periodo correspondiente al Edificio, cuyo suscriptor es el No 1013863.

9.4 Energía: Este servicio prestado por Dixel, será compartido provisionalmente por un periodo no superior a un mes a partir de la firma de este contrato, mientras la empresa hace la respectiva instalación del contador, una vez sea instalado en el local No. 2, el arrendatario empezará a asumir de manera inmediata su obligación ante la empresa prestadora de este servicio.

9.5 La restitución del inmueble por parte del Arrendatario se hará con el pago de todos los servicios que se hayan causado hasta la fecha de la restitución. Si en esta fecha no se hubieren facturado los servicios, el Arrendatario pagará al Arrendador esa factura o la parte que le corresponda en ella hasta la fecha de restitución del inmueble. El presente documento, junto con los recibos cancelados por el Arrendador, constituyen títulos ejecutivos para cobrar judicialmente al Arrendatario los servicios que dejaren de pagar siempre que tales montos correspondan al período en que éstos tuvieron en su poder el inmueble.

9.6 De manera expresa y voluntaria, el Arrendatario se compromete a entregar al Arrendador, en el Edificio Torre Empresarial, los recibos de las cuotas mensuales de administración (cláusula 4.2) y los recibos cancelados por concepto de servicios públicos, ya sea personalmente, por fax (2-681 44 33) o escaneado a través de medios electrónicos.

9.6.1 En todo caso, de manera expresa y voluntaria, el Arrendatario se compromete a entregar al Arrendador de manera oportuna e inmediata, cualquier notificación, recibos de impuesto predial y de valorización, etc., ya que de no hacerlo así, es conecedor que será de cargo del Arrendatario el valor correspondiente por el perjuicio causado al propietario.

9.7 El Arrendador podrá abstenerse de recibir el pago del respectivo canon de arrendamiento si no se presentan los recibos mencionados, constituyéndose dicho acto en incumplimiento del presente contrato y causal de terminación del mismo.

9.8 El Arrendador no asume ninguna responsabilidad por el estado, alteraciones o fraudes en los contadores de energía, ni en sus respectivas instalaciones, ni por rompimientos de sellos, ni por la realización de prácticas similares. El manejo de los consumos del servicio público, sus incrementos, disminuciones y diferencias, son de la absoluta responsabilidad del Arrendatario, hasta que haga entrega del inmueble arrendado.

10. Compromiso del Arrendador. La Constructora INCON S.A. se compromete a realizar todos los trámites pertinentes para modificar el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio y la correspondiente escritura pública del local, en el cual se describirán de manera detallada los linderos y descripción física del local objeto del presente contrato. Para cumplir con el compromiso descrito, el Arrendador cuenta con un plazo de seis (6) meses calendario contados a partir de la suscripción del presente contrato.

Parágrafo Primero: Para garantizar el cumplimiento del compromiso adquirido en la presente cláusula, el Arrendador, constituirá en favor del **INSTITUTO COLOMBIANO DE CRÉDITO EDUCATIVO Y ESTUDIOS TÉCNICOS EN EL EXTERIOR "MARIANO OSPINA PÉREZ" -**

**DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL DEL LOCAL No 02
PRIMER NIVEL EDIFICIO TORRE EMPRESARIAL CIUDAD JARDIN**

ICETEX- NIT.899.999.035-7 con una compañía de seguros o entidad bancaria, establecida en el país y cuya póliza matriz esté aprobada por la Superintendencia Financiera de Colombia, EN FORMATO ENTRE PARTICULARES, GARANTÍA que ampare los siguientes riesgos: A) **CUMPLIMIENTO:** Para garantizar las obligaciones surgidas con ocasión del presente contrato, por el diez por ciento (10%) del valor del contrato y con una vigencia que cubra el plazo del contrato y cuatro (4) meses más.

Parágrafo Segundo: En caso de incumplimiento del compromiso de la presente cláusula, el Arrendatario, podrá dar por terminado de manera unilateral el presente contrato y podrá ejercer las acciones judiciales correspondientes para el pago de los perjuicios ocasionados por el incumplimiento y la exigencia de la cláusula penal establecida en el presente contrato.

11. Cláusula Penal. El incumplimiento por parte del **Arrendatario o del Arrendador** de cualesquiera de las obligaciones de este contrato lo constituirá en deudor del **Arrendador y/o del Arrendatario** por una suma equivalente al triple del precio mensual de arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena, sin menoscabo del cobro de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el **Arrendatario y el Arrendador**, según el caso, renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de ésta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

12. Requerimientos. El incumplimiento de una cualquiera de las cláusulas estipuladas u obligaciones del contrato a cargo del **Arrendatario** dará derecho al **Arrendador** para dar por terminado el presente contrato sin previo aviso y sin necesidad de requerimiento de ninguna clase, al cual renuncia el **Arrendatario**. El **Arrendador** podrá además pedir la restitución del inmueble arrendado por la mora en el pago del precio del arrendamiento, el inicial, o el que resulte de aplicar los reajustes, sin que para ello sea necesario ningún tipo de requerimiento o reconvencción previos, pues a ellos renuncia expresamente el **Arrendatario**. El **Arrendatario** que suscribe este contrato renuncia expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 del Código Civil y 424 del Código de Procedimiento Civil y en general a los que consagre cualquier norma sustancial o procesal para efectos de la constitución en mora.

13. Preavisos para la entrega. Las partes se obligan a dar el correspondiente preaviso para la entrega con *tres (3)* meses de anticipación a la finalización del plazo original o de su prórroga.

14. Causales de Terminación. El **Arrendador** podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos:

14.1 El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación total o parcial del mismo por parte del **Arrendatario**, sin expresa autorización del **Arrendador**.

14.2 El no pago del precio y sus reajustes dentro del término previsto en este contrato;

14.3 La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrario a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes;

14.4 La realización de mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del **Arrendador**, o porque lo destruya total o parcialmente;

14.5 La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del

CONTRATO No. 2010 -0487

**DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL DEL LOCAL No 02
PRIMER NIVEL EDIFICIO TORRE EMPRESARIAL CIUDAD JARDIN**

servicio, o el no pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del **Arrendatario**.

14.6 La no cancelación del valor de las cuotas de administración, dentro del término pactado;

14.7 Cuando el **Arrendatario** reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos o destine el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención.

14.8 Cuando el **Arrendatario** viole las normas del reglamento de propiedad horizontal.

14.9 Cuando el propietario o poseedor necesite el inmueble para ocuparlo o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiera desocuparlo con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación.

14.10 Las demás previstas en la ley.

15. Cesión de los Derechos. El **Arrendatario** no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar el inmueble total o parcialmente, sin previa autorización escrita del **Arrendador**, bajo pena de que éste, a su arbitrio, pueda dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado sin necesidad de requerimientos de cualquier clase, a los cuales renuncia el **Arrendatario**. Si se autoriza la cesión o subarriendo continuarán vigentes todas las estipulaciones derivadas de este contrato solidariamente, entre el **Arrendatario** y los cesionarios o subarrendatarios.

15.1 Podrá el **Arrendador** ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del **Arrendatario** a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a ellos se notifique tal cesión, todo lo que desde este momento queda expresa y plenamente aceptado por el **Arrendatario**.

15.2 Acepta el **Arrendatario** que la notificación de la cesión se surta con el solo envío, por parte del cedente o el cesionario de la nota de cesión acompañada de copia simple del contrato, por servicio postal autorizado, a la dirección del inmueble arrendado.

16. Recibo y Estado. El **Arrendatario** declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas y estructurales en buen estado de funcionamiento conforme con el inventario que hace parte del mismo, y que en el mismo estado lo restituirá al **Arrendador** a la terminación del arrendamiento, o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas, salvo el deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo, el **Arrendatario** se obliga a efectuar la restitución del inmueble libre de subarriendos o de ocupaciones de cualquier clase.

17. Mejoras. No podrá el **Arrendatario** ejecutar en el inmueble mejoras de ninguna especie, excepto las reparaciones locativas, sin el permiso escrito del **Arrendador**. Si se ejecutaren accederán al propietario del inmueble sin indemnización para quien las efectuó.

18. Construcción, distribución y estado del inmueble. El **Arrendatario** no podrá modificar la construcción y distribución arquitectónica del inmueble arrendado, sin la autorización expresa, escrita y previa del **Arrendador**. En caso de que contraviniera esta prohibición deberán demoler las obras y hacer las reconstrucciones necesarias para restablecer la construcción a su estado original, salvo que el **Arrendador** acepte quedarse con ellas, sin que haya lugar al pago de ningún valor o indemnización. Esta obligación deberá cumplirse en la fecha de entrega del

CONTRATO No. 2010 -0487

DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL DEL LOCAL No 02
PRIMER NIVEL EDIFICIO TORRE EMPRESARIAL CIUDAD JARDIN

inmueble. En consecuencia el **Arrendador** no queda obligado a pagar tales mejoras o reformas ni a indemnizar en forma alguna al **Arrendatario**. Aún en los casos en que aquel las haya autorizado expresamente, ni el **Arrendatario** podrá separar o llevarse los materiales utilizados. Queda expresamente estipulado que cualquier cerradura o implemento adicional que el **Arrendatario** instale en las puertas o ventanas interiores o exteriores del inmueble no las podrá retirar y quedarán de propiedad del **Arrendador**, sin que haya lugar a reconocimiento de suma alguna por este concepto.

Parágrafo primero. Si el **Arrendatario** por alguna circunstancia efectuara mejoras en el inmueble objeto de este contrato de arrendamiento, no obstante la prohibición contenida en esta cláusula y tales mejoras a juicio del **Arrendador** constituyeran una depreciación para el inmueble, el **Arrendatario** se obliga a retirarlas y a entregar el bien en el estado en que lo recibió.

Parágrafo segundo. No obstante lo dispuesto en esta cláusula, el **Arrendatario** estará obligado a efectuar las reparaciones locativas, asimismo, está obligado expresamente en los términos señalados en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil.

Parágrafo tercero. El **Arrendatario** se obliga expresamente a informar por escrito al **Arrendador** los daños presentados en el inmueble arrendado, cuyas reparaciones no estén a su cargo. En ningún caso podrá descontar, sin autorización expresa del **Arrendador**, el costo de reparaciones indispensables, no locativas que haya efectuado en el inmueble.

Parágrafo cuarto. En caso de existir reforma que implique demolición de mampostería o cambio de algún elemento que implique reforma de la estructura del bien inmueble, el **Arrendatario** deberá contar con un visto bueno del propietario del inmueble en conjunto con el asesor (Ingeniero Civil) que el propietario destine, por conducto del **Arrendador**.

19. Conservación y restitución del inmueble, sus instalaciones y accesorios. El **Arrendatario** tendrá a su cargo exclusivo el pago de las reparaciones de los daños y/o averías que se ocasionen al inmueble arrendado y a sus instalaciones y accesorios, por el uso que el **Arrendatario** haga de estos bienes, pues su obligación esencial es la de conservarlos y restituirlos en el mismo estado en que los ha recibido.

20. Fijación de avisos: El **Arrendatario** podrá fijar los siguientes avisos: El aviso de la fachada del local tendrá una dimensión de cuatro (4) metros de ancho por setenta (70) centímetros de alto. Aviso en alto relieve y de color azul PANTONE 2748C, según muestra fotográfica adjunta del aviso de la sede principal del ICETEX en Bogotá. La cenefa en "Frosted" que se ubicará en todos los ventanales del local tendrá un alto de treinta (30) centímetros y en cuya película se agregará la dirección del portal web del ICETEX www.icetex.gov.co <<http://www.icetex.gov.co>> (todo en minúsculas - ver montaje fotográfico, que hace parte integral del presente contrato). Dada dicha autorización convenida por los firmantes, si se fijan los avisos, una vez deba cumplirse con la restitución del inmueble, el **Arrendatario** se compromete a entregar la fachada o lugar de ubicación del aviso o avisos en las mismas condiciones originales, con resanes, pintura general y presentación según los términos del inventario realizado al momento de la entrega.

21. Devolución satisfactoria: Cuando este contrato termine por cualquier causa, el

CONTRATO No. 2010 -0487

**DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL DEL LOCAL No 02
PRIMER NIVEL EDIFICIO TORRE EMPRESARIAL CIUDAD JARDIN**

Arrendatario deberá entregar el inmueble arrendado al **Arrendador** a entera satisfacción, entrega que no se entenderá cumplida mientras no se haya acreditado la cancelación de los cánones de arrendamiento, los servicios públicos, las cuotas de administración que se hubieren causado a cargo del **Arrendatario** hasta la fecha de la respectiva entrega.

22. Exención de Responsabilidad: El **Arrendador** no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que el **Arrendatario** pueda sufrir por causas atribuibles a terceros u otros arrendatarios, dependientes, o residentes del mismo sector. El **Arrendatario** asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o los enseres o dotaciones de los vecinos y terceros, cuando éstos provengan o sean causados por el **Arrendatario**, por sus empleados o por descuido o negligencia de cualquiera de los mismos, tales como dejar abiertas las llaves del agua, dejar conectados aparatos eléctricos o las luces prendidas, etc.

23. Abandono del Inmueble. Al suscribir este contrato el **Arrendatario** faculta expresamente al **Arrendador** para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble, siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de *un (1)* mes o que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

24. Copia del contrato. El **Arrendatario** manifiesta que ha recibido copia del presente contrato a satisfacción, con las firmas originales. Una vez cumplidas las obligaciones a cargo del Arrendador que trata la cláusula 10 del presente contrato, este se obliga a entregarle al Arrendatario copia del reglamento de propiedad horizontal que se expida.

25. Cobro extrajudicial. Si el incumplimiento a la obligación de pagar oportunamente el arriendo o los servicios dieron lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, el **Arrendatario** se obliga a pagar solidariamente, por concepto de honorarios al abogado encargado de dicho cobro extrajudicial hasta una suma igual al valor vigente del canon de arrendamiento por cada gestión, suma esta exigible ejecutivamente por ser clara, expresa, exigible y a su cargo, sin perjuicio de las demás acciones por incumplimiento o por mora pactadas en este contrato y sin necesidad de requerimiento alguno.

26. Obligaciones de las partes.

Del Arrendador:

26.1. Responder por los daños ocasionados a los documentos del Arrendatario, por humedad, goteras o similares que el local arrendado presenten cuando hay culpa, negligencia o descuido por parte del Arrendador o no sea atendida la comunicación que se haga por parte del Arrendatario.

26.2. El Arrendador se compromete a cancelar los derechos de publicación del presente contrato en el Diario Único de Contratación, obligación que se entenderá cumplida con la entrega del respectivo recibo al Arrendatario y a pagar el impuesto de timbre si a ello hubiere lugar.

26.3 El Arrendador deberá constituir la garantía del presente contrato de arrendamiento.

26.4 Cumplir con la totalidad de los ofrecimientos realizados en la propuesta presentada

CONTRATO No. 2010 - 0487

DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL DEL LOCAL No 02
PRIMER NIVEL EDIFICIO TORRE EMPRESARIAL CIUDAD JARDIN

por el Arrendador.

26.5 Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y entramientos que puedan presentarse en presente contrato.

26.6 No acceder a amenazas o peticiones de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho y si se dieran deberá denunciarlo inmediatamente a las autoridades competentes y al Arrendatario.

26.7 Atender los requerimientos del Arrendatario relacionados con el presente contrato.

26.8 Suscribir el Acta de Liquidación del contrato, al vencimiento o terminación del mismo.

Del Arrendatario:

26.9 Cancelar el valor del contrato en la forma y oportunidad pactada.

26.10 Exigir del Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto contractual.

26.11 Exigir los soportes que acrediten el pago de los aportes al sistema de seguridad integral y demás pagos de conformidad con lo señalado en la letra d) del artículo 18 del Manual de Contratación del Icetex contenido en el Acuerdo 007 de 2008.

26.12 Comunicar al Arrendador la realización de las reparaciones locativas a que haya lugar.

26.13 Cancelar oportunamente los servicios públicos de teléfono, agua, luz y aseo.

26.14 Restituir al Arrendador el inmueble objeto del presente contrato en el mismo estado en el que le fue entregado, salvo el deterioro normal causado por el uso y goce legítimo.

26.15 Cancelar al arrendador la suma que resulte a deber, hasta la fecha en que le haga entrega del inmueble, si hubiere lugar a la terminación del contrato antes del vencimiento del plazo

27. Inhabilidades e Incompatibilidades. El Arrendador declara bajo la gravedad del juramento no encontrarse incurso en las causales de inhabilidad e incompatibilidad previstas en los artículos 8 y 9 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 18 de la Ley 1150 de 2007 y en especial que se encuentra a paz y salvo con el Tesoro Nacional. El juramento se entiende prestado con la firma del presente contrato.

28. Supervisor. El Icetex supervisará el presente contrato a través del Funcionario que para el efecto designe, quien ejercerá el control sobre estricto cumplimiento de las obligaciones que contrae el Arrendador por el presente contrato. Serán funciones del supervisor del contrato, entre otras, las señaladas en el artículo 23 del Manual de Contratación del Icetex.

29. Liquidación. El presente contrato será objeto de liquidación de conformidad con lo establecido en el artículo 25 del Manual de Contratación del Icetex.

30. Solución de controversias. Los conflictos que se presenten durante la ejecución del objeto contractual, se solucionarán mediante los mecanismos de arreglo directo y conciliación. En caso de que estos mecanismos llegaren a fracasar, se acudirá a la jurisdicción competente.

31. Control a la evasión del sistema de seguridad social. En cumplimiento de las normas que regulan la materia, para la ejecución del presente contrato y para la realización de cada pago derivado del mismo el Arrendador deberá acreditar que se encuentran al día en el pago de los

CONTRATO No. 2010 -0487

**DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL DEL LOCAL No 02
PRIMER NIVEL EDIFICIO TORRE EMPRESARIAL CIUDAD JARDIN**

aportes relativos al sistema de seguridad social integral, así como los propios del SENA, ICBF y Cajas de Compensación Familiar y parafiscales.

32 Aceptación de los términos del contrato. Las partes aquí firmantes reconocemos que hemos leído, entendido y aceptado los términos del presente contrato, siendo este documento el único y completo que rigen las relaciones entre las mismas en esta materia.

33. Requisitos para perfeccionamiento y ejecución. El presente contrato se entenderá perfeccionado con la firma de las partes. Para su ejecución requiere la expedición del registro presupuestal y la aprobación de la garantía. El Arrendatario no reconocerá suma alguna si su ejecución se inicia sin el cumplimiento de los citados requisitos

34. Anexos del Contrato de Arrendamiento. Hacen parte integral del presente contrato de arrendamiento los siguientes documentos:

34.1 El inventario que las partes realizan y firman por separado;

34.2 La propuesta presentada por el Arrendador;

34.3 El certificado de Disponibilidad Presupuestal del Contrato expedido por la Oficina de Presupuesto del ICETEX, por medio del cual se garantiza al ARRENDADOR, que existe presupuesto suficiente para el cumplimiento de las obligaciones contractuales adquiridas por el ARRENDATARIO.

35. Obligación Especial sobre lavado de activos. EL ARRENDADOR se obliga para con el ICETEX a no utilizar el objeto de este contrato y/o utilizar al ICETEX como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento, en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades delictivas, o para dar apariencia de legalidad a actividades delictivas o a transacciones o fondos vinculados con las mismas y a informar al ICETEX, inmediatamente, cualquier sospecha o información que llegare a conocer relacionada con este tema, respecto a las obligaciones derivadas del presente contrato. El ICETEX puede cancelar o terminar de manera unilateral el presente contrato de arrendamiento, en caso que la sociedad INCON S.A. o alguno de sus socios, lleguen a entrar en un proceso administrativo o judicial relacionado con el lavado de activos, financiación del terrorismo o delitos fuentes de los mismos (artículos 323 y 345 del Código Penal Colombiano).

Igualmente el ICETEX podrá terminar de manera unilateral el contrato, en caso que la sociedad INCON S.A., sus socios o el bien inmueble arrendado, entran en alguna de las listas de control que el ICETEX considera puede generar una riesgo reputacional a la entidad (ej; lista CLINTON u OFAC).

36. Validez. El presente contrato no producirá ningún efecto sin la firma del **Arrendador** y anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por las partes.

37. Notificaciones. El **Arrendatario** suministra, como dirección para recibir notificaciones relacionadas con este contrato de arrendamiento además de la del inmueble materia de este contrato, la de la Carrera 7 No. 32 - 16 Piso 18 de la ciudad de Bogotá; para todos los efectos relacionados con este contrato la dirección del **Arrendador** es Calle 13A #100-35 Oficina 201, de



CONTRATO No. 2010 -0487

DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL DEL LOCAL No 02
PRIMER NIVEL EDIFICIO TORRE EMPRESARIAL CIUDAD JARDIN

la ciudad de Cali.

Para constancia se firma por las partes, en dos ejemplares del mismo valor, a los 22 días del mes de JULIO, del año 2010.

El Arrendador

[Handwritten signature]

Constructora Incon Sociedad Anónima
NIT 800.176.113-1
Representante Legal
Blanca Nubia Hoyos Pulgarín
C.C. No. 31.292.166 de Cali

El Arrendatario

[Handwritten signature]

ICETEX
Nit: 899.999.035-7
Secretaria General
Juan Carlos Arenas Infante
C.C. No 16.696.737

ICETEX REGISTRO PRESUPUESTAL

CDP VF-2010-006 RP 27377

Rubro: ARRENDAMIENTOS BIENES INMUEBLES

Código: 311-002-004-010-002

Fecha: 28 JUL 2010 Registrado por *[Signature]*

Elaboró: José Antonio Camargo Galvis /Abogado – Grupo Contratos
Revisó: Martha Cecilia Sanchez Herrera /Coordinadora Grupo Contratos
Campo Elias Vaca / Jefe Oficina Jurídica

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO
Al Despacho del Notario 2º de Cali compareció

NOTARIA 2 CALI
Autenticaciones

Fecha: 23/07/2010 ARENAS INFANTE JUAN CARLOS Hora: 11:34
Doc No: 16.696.737

y manifestó que el contenido de este documento es cierto y que la firma y la huella en él puestos son suyos.

[Handwritten signature]

Declarante, Firma y Huella

[Fingerprint]

PEDRO JOSÉ BARRETO VACA
Notario Segundo de Cali

DILIGENCIA DE AUTENTICACION
EL NOTARIO VEINTIUNO (E) DEL CIRCULO DE SANTIAGO DE CALI
HACE CONSTAR
QUE LA FIRMA PUESTA EN EL ANTERIOR DOCUMENTO CORRESPONDE A LA REGISTRADA EN ESTA NOTARIA POR: BLANCA NUBIA HOYOS PULGARIN CON C.C. 31.292.166
DE CALI DE ACUERDO A LA CONFRONTACION HECHA DE ELLA SANTIAGO DE CALI. 22 JUL 2010

[Signature]

NOTARIO ENCARGADO

NOTARIA VEINTIUNA
Carlos Enrique Gutiérrez Jaramilla
Notario Encargado

ICETEX
PRESUPUESTO
REGISTRADO