CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 2013-0003 SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO COLOMBIANO DE CRÉDITO EDUCATIVO Y ESTUDIOS TÉCNICOS EN EL EXTERIOR "MARIANO OSPINA PÉREZ" – ICETEX Y CONSTRUCTORA INCON S.A.

"Arrendamiento de Inmueble en la ciudad de Cali donde funciona el Punto de Atención al Usuario del ICETEX"

Entre los suscritos a saber, de una parte, **JUAN CARLOS ARENAS INFANTE,** identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.696.737 expedida en Cali (Valle del Cauca), 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 1° de marzo de 2007, y delegado para suscribir el presente contrato, mediante Resolución No. 0474 del 8 de julio de 2011, actúa en nombre y representación del **INSTITUTO COLOMBIANO DE CRÉDITO EDUCATIVO Y ESTUDIOS TÉCNICOS EN EL EXTERIOR MARIANO OSPINA PÉREZ – ICETEX**, con NIT 899.999.035-7, Entidad Financiera de naturaleza especial, vinculada al Ministerio de Educación Nacional, creada por el Decreto Ley 2586 de 1950, reorganizada por el Decreto Ley Nº 3155 de 1968, transformada mediante la Ley 1002 del 30 de diciembre de 2005 y reestructurada por el Decreto 380 de 2007, y quien para efectos del presente documento se denominará **EL ARRENDATARIO** y, de otra parte, **JAIME HOYOS PULGARIN**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 4.712.190 expedida en Miranda del Cauca, en su calidad de Gerente y en representación de la **CONSTRUCTORA INCON S.A.** sociedad constituida mediante escritura pública No. 4074 del 23 de septiembre de 1992 inscrita en la Cámara de Comercio de Cali el 8 de octubre de 1992 bajo el No. 58382 del Libro IX, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali el 7 de noviembre de 2012, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR** y quien aporta escrito de fecha 15 de diciembre de 2012 donde Oficina Empresariales S.A.S. cede sus derechos y obligaciones emanadas de los contratos de arrendamiento de las oficinas del Edificio Torre Empresarial Ciudad Jardín a la **CONSTRUCTORA INCON S.A.** hemos convenido celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, previas las siguientes consideraciones: **1.** Que el **INSTITUTO COLOMBIANO DE CRÉDITO EDUCATIVO Y ESTUDIOS TÉCNICOS EN EL EXTERIOR - MARIANO OSPINA PÉREZ – ICETEX** se transformó mediante la Ley 1002 de 2005, en entidad financiera de naturaleza especial con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio, vinculado al Ministerio de Educación Nacional. **2.** Que el plan estratégico institucional del **ICETEX** 2007-2010, estuvo enmarcado en los procesos de cambio y fortalecimiento del sistema de educación superior en Colombia, los cuales permitieron ampliar la cobertura, incrementaron la eficiencia del sector educativo y aseguraron la calidad del servicio prestado a través de la implementación de las herramientas tecnológicas adecuadas que permitieran operar eficientemente la gestión institucional. **3.** Que para dar continuidad a la realización de los objetivos descritos anteriormente, dentro del Plan Nacional de Desarrollo del cuatrienio 2010-2014, se impulsará el incremento de demanda para estudios de educación terciaria y se buscará disminuir la deserción mediante el apoyo financiero a los estudiantes a través del **ICETEX,** mejorando el alcance y la focalización de los créditos priorizando el acceso de población vulnerable en regiones apartadas donde la oferta de programas de educación superior es reducida. **4.** Que dentro de este Plan de Desarrollo, se tiene previsto en educación superior, gestionar nuevos recursos que permitan el logro de las metas propuestas y una mayor expansión del sector, para lo cual se requiere entre otros aspectos, incrementar los recursos dirigidos a otorgar nuevos créditos y subsidios a estudiantes de bajos recursos, fortaleciendo de esta manera al **ICETEX** y su capacidad de oferta de créditos. **5.** Que igualmente en educación superior se desarrollará el Acuerdo Nacional para Reducir la Deserción, el cual convocará y coordinará los esfuerzos de los diferentes actores públicos y privados, mediante entre otros el apoyo económico, a través de la ampliación de créditos ICETEX

ICETEX PRESUPUESTO REGISTRADO

PBX: 382 16 70
Línea de Atención al Usuario: 01900 331 37 77
www.icetex.gov.co
carrera 3 No. 18 - 32 Bogotá Colombia

destinados a financiar el pago de la matrícula y gastos complementarios y esquemas alternativos como planes padrinos. **6.** Que para cumplir con la implementación del ajuste a los procedimientos y operaciones a su nueva naturaleza jurídica y estructura administrativa, en forma ágil y oportuna a los compromisos que su misión le exige frente al país, el **ICETEX** ha establecido como una de sus estrategias contar con oficinas en las principales ciudades del país, en donde de manera directa pueda ofrecer los servicios y beneficios a la comunidad educativa en general. **7.** Que para desarrollar este objetivo se ha establecido la necesidad de seguir contando con un Punto de Atención al Usuario en la ciudad de Cali, para lo cual se ha tomado en arriendo un inmueble en dicha ciudad que cuente con la infraestructura y condiciones propicias para prestar un adecuado servicio a la comunidad en general. **8.** Que existe estudio previo de conveniencia y oportunidad suscrito por el Asesor de Presidencia Territorial Suroccidente del **ICETEX**, del día 26 de diciembre de 2012, en donde se indica la necesidad de continuar con el arrendamiento de un inmueble ubicado en la Calle 13 A No. 100 – 35 Local 2 de la ciudad de Cali para la ubicación de las oficinas del **ICETEX** en esa ciudad. **9.** Que existe Disponibilidad Presupuestal que ampara dicha contratación, según consta en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal CDP EF 2013-025 del 2 de enero de 2013. **10.** Que el presente contrato de arrendamiento se rige por las siguientes normas legales: La Ley 1002, en su artículo 8º dispuso: "(...) *Los contratos y demás actos jurídicos que deba celebrar y otorgar el ICETEX como entidad financiera de naturaleza especial, en desarrollo de su objeto y operaciones autorizadas, se sujetarán a las disposiciones del derecho privado*", el Acuerdo No. 007 del 22 de febrero de 2009, se adoptó el Manual de Contratación del ICETEX, cuyo objeto es el de regular el régimen de contratación del ICETEX, el Literal g), del artículo 11 del Manual de Contratación del **ICETEX**, el cual señala que el **ICETEX**, podrá contratar directamente, mediante solicitud de una sola cotización, cuando menos: ... g), "Cuando se trate de la compra o **arriendo** de bienes inmuebles para el ICETEX" y finalmente el Código de Comercio, en sus artículos 518 al 524, así como por las normas civiles y comerciales y en especial por las siguientes cláusulas: **CLÁUSULA PRIMERA. - OBJETO: EL ARRENDADOR** entrega a título de arrendamiento al **ARRENDATARIO** el bien inmueble ubicado en la Calle 13 A No. 100 – 35 Local 2 del Edificio Torre Empresarial Ciudad Jardín para el funcionamiento del Punto de Atención al Usuario del ICETEX en la ciudad de Cali. **CLÁUSULA SEGUNDA. – TRADICIÓN Y LINDEROS DEL INMUEBLE:** El inmueble objeto de este contrato de arrendamiento regido por las normas de propiedad horizontal tiene los linderos generales y demás especificaciones que quedaron consignados en la escritura pública No. 1.845 del 24 de julio de 2002 de la Notaria Catorce de la ciudad de Cali (Valle del Cauca), identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-378759, cuyos linderos especiales se encuentran comprendidos de la siguiente manera: **Local 2 Primer Nivel:** Situado en el primer piso. Área Privada: 172.00 m2 del punto de partida uno (1) al punto dos (2) en línea común divisoria de 14.70 metros, muro común que lo separa del Local 1; del punto dos (2) al punto tres (3), en línea común divisoria de 1.40, 2.75, 3.85, 2.40 y 4.90 metros, muro común que lo separa de escaleras, ascensores y sala de espera; del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea común divisoria de 13.10 metros, muro y columna común que lo separa de circulación común peatonal, y del punto cuatro (4) al punto de partida uno (1) en línea común divisoria de 11.70 metros, muro y columna común que lo separa de circulación común peatonal. **Local 2 Segundo Nivel Mezanine:** Área Privada: 108.00 m2. Conformación: Consta de área local y dos (2) baños. Linderos: Del punto cinco (5) al punto seis (6) en línea común divisoria de 14.70 metros, muro y columnas comunes que lo separan del

PBX: 382 16 70
Línea de Atención al Usuario: 01900 331 37 77
www.icetex.gov.co
carrera 3 No. 18 - 32 Bogotá Colombia

Local 1 (Mezanine); del punto seis (6) al punto siete (7), en línea común divisoria de 17.70 metros, muro y columnas comunes que lo separan de escaleras y circulación común; del punto siete (7) al punto ocho (8) en línea común divisoria de 13.10 metros, muro y columnas comunes que lo separan de vacío a circulación común, y del punto ocho (8) al punto de partida cinco (5) en línea común divisoria de 11.70 metros, muro y columnas comunes que lo separan de vacío a la Carrera 100. **CLÁUSULA TERCERA. – DESTINACIÓN DEL INMUEBLE: EL ARRENDATARIO** durante la vigencia del Contrato, destinará el Inmueble única y exclusivamente para las oficinas requeridas para el desarrollo de su objeto legal señalado en el artículo 2° de la Ley 1002 de 2005, es decir, para al funcionamiento del Punto de Atención al Usuario del **INSTITUTO COLOMBIANO DE CRÉDITO EDUCATIVO Y ESTUDIOS TÉCNICOS EN EL EXTERIOR MARIANO OSPINA PÉREZ – ICETEX** en la ciudad de Cali. En ningún caso **EL ARRENDATARIO** podrá subarrendar o ceder en todo o en parte el inmueble arrendado, de conformidad con lo establecido para el efecto en el artículo 523 del Código de Comercio. En el evento que esto suceda, **EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado válidamente el Contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor del **ARRENDATARIO** y podrá exigir la devolución del Inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del **ARRENDADOR**. **PARÁGRAFO: EL ARRENDADOR** declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia **EL ARRENDATARIO** se obliga a no usar, el Inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares. **EL ARRENDATARIO** faculta al **ARRENDADOR** para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del **ARRENDATARIO**. **CLÁUSULA CUARTA. – DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**: El inmueble objeto de este contrato de arrendamiento tiene un área de 143.15 m2 en el primer piso y 107.11 m2 en el mezannine, con una altura libre de 5.50 m. y 2.40 m. Tiene puntos de conexión telefónicos, para televisor y aire acondicionado. Cielo raso en estuco y pintura color blanco. Muros en estuco y pintura color blanco. Pisos en porcelanato color beige 60X60, guardaescoba en porcelanato color beige. Cocineta primer piso con mueble bajo en madera. Mesón en granito pulido negro. Dos baños. Depósito en el segundo piso. Ventanería en aluminio, vidrios color azuline. Circuito cerrado de televisión (dos cámaras de seguridad en el exterior). Cinco parqueaderos privados en el semisótano. Es un local que fue entregado nuevo. La edificación fue construida de acuerdo con el código de estructuras sismoresistentes, tiene licencia de construcción y urbanismo otorgada a todo el edificio, donde consta que tiene actividad comercial, ofrece seguridad en sus instalaciones, cuenta con vigilancia privada al interior del edificio, cámaras de seguridad al interior del edificio. El inmueble está equipado totalmente con los servicios públicos básicos como energía, agua y alcantarillado. **CLÁUSULA QUINTA. - PLAZO**: El presente contrato de arrendamiento tendrá una duración hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2013, contado a partir de la fecha del acta de inicio del contrato prevista para la entrega del inmueble, previo el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución señalados en el presente contrato. Vencido el término inicial del contrato, salvo que cualquiera de las partes haya comunicado a la otra por correo certificado, con antelación no menor a tres (3) meses, su intención de no renovarlo o prorrogarlo a su vencimiento, el contrato se considerará prorrogado por el mismo plazo

ICETEX PRESUPUESTO REGISTRADO

PBX: 382 16 70
Línea de Atención al Usuario: 01900 331 37 77
www.icetex.gov.co
carrera 3 No. 18 - 32 Bogotá Colombia

inicialmente establecido, siempre y cuando **EL ARRENDATARIO** cuente con la respectiva disponibilidad presupuestal. Vencido el segundo (2º) año de vigencia, las prorrogas quedarán regidas por las disposiciones del Código de Comercio en su artículo 518 y demás normas concordantes. **CLÁUSULA SEXTA - VALOR:** El valor del presente contrato es hasta por la suma de **OCHENTA MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS DOCE PESOS MONEDA CORRIENTE ($80.565.612,oo),** incluido el Impuesto al Valor Agregado IVA.; dicho valor total se encuentra discriminado de la siguiente manera: **a).** El valor total del canon de arrendamiento es hasta por la suma de **SESENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE ($67.399.644,oo,)** más el Impuesto al Valor Agregado IVA que equivale hasta la suma de **SEIS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE ($6.739.968,oo.) b).** El valor total de la administración es hasta por la suma de **SEIS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($6.426.000,oo)** al cual no se aplica IVA. **CLÁUSULA SÉPTIMA.- FORMA DE PAGO:** **EL ARRENDATARIO** cancelará al **ARRENDADOR** anticipadamente, un canon mensual de arrendamiento así: **a)** Desde la entrega del inmueble hasta el treinta (30) de junio de 2013 un valor mensual de **SEIS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE** ($6.582.158,oo) incluido IVA, que incluye el arrendamiento del inmueble **SEIS MILLONES CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE ($6.057.158,oo)** incluido IVA) y administración por **QUINIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($525.000,oo); b)** Desde el primero (1º) de julio de 2013 hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2013, el canon de arrendamiento tendrá un incremento en proporción igual al cien (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor (IPC) en el año 2012, y el valor de la administración será hasta por la suma mensual de **QUINIENTO CUARENTA Y SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($546.000,oo.)** Estos pagos se deberán efectuar dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes. **PARÁGRAFO PRIMERO**: Los pagos antes mencionados deberán ir acompañados de la factura o cuenta de cobro correspondiente y la planilla de pago en donde conste que el **ARRENDADOR**, se encuentra al día en los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, de conformidad con lo señalado en el literal d) del artículo 18 del Acuerdo de Junta Directiva del ICETEX N° 007 del 22 de febrero de 2008. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los pagos se harán mediante transferencia electrónica a la cuenta que indique **EL ARRENDADOR** por escrito al **ARRENDATARIO. CLÁUSULA OCTAVA. – SUJECIÓN DE LOS PAGOS A LAS APROPIACIONES PRESUPUESTALES:** Los pagos que deba efectuar **EL ARRENDATARIO,** de acuerdo con lo previsto en la Cláusula Sexta de este contrato se hacen con cargo al rubro ARRENDAMIENTO BIENES INMUEBLES imputación presupuestal G-311-002-004-010-002, de la actual vigencia fiscal, según consta en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal CDP EF 2013–025 del 2 de enero de 2013, expedido por el Coordinador del Grupo de Presupuesto del **ARRENDATARIO. CLÁUSULA NOVENA. – REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO:** Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual al Incremento del IPC. **CLÁUSULA DÉCIMA. – ENTREGA DEL INMUEBLE:** La entrega por parte del **ARRENDADOR** al **ARRENDATARIO** del inmueble objeto del presente contrato será efectuará mediante acta en donde conste el estado actual del mismo. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.–**

PBX: 382 16 70
Línea de Atención al Usuario: 01900 331 37 77
www.icetex.gov.co
carrera 3 No. 18 - 32 Bogotá Colombia

ICETEX PRESUPUESTO REGISTRADO

REPARACIONES: Los daños que se ocasionen al Inmueble por **EL ARRENDATARIO**, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por **EL ARRENDATARIO**. En todo caso, **EL ARRENDATARIO** se obliga a restituir el Inmueble en el mismo estado en que lo ha recibido, salvo el deterioro natural por el uso legitimo. Las reparaciones locativas al Inmueble estarán a cargo del **ARRENDATARIO**. **PARÁGRAFO: EL ARRENDATARIO** se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito del **ARRENDADOR**. Las mejoras al Inmueble serán del **ARRENDADOR** del Inmueble y no habrá lugar al reconocimiento de costo, precio o indemnización alguna al **ARRENDATARIO** por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que **EL ARRENDADOR** lo exija por escrito, a lo que **EL ARRENDATARIO** accederá inmediatamente y a su costa, dejando el Inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió del **ARRENDADOR**. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. – 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,** el cual pagará oportuna y totalmente los servicios públicos del Inmueble desde el día en que se suscriba el acta de iniciación del contrato, fecha en la cual inicia la ejecución del presente contrato y hasta la restitución del inmueble. Si **EL ARRENDATARIO** no paga los servicios públicos a su cargo, el **ARRENDADOR** podrá hacerlo para evitar que los servicios públicos sean suspendidos. El incumplimiento del **ARRENDATARIO** en el pago oportuno de los servicios públicos del Inmueble se tendrá como incumplimiento del Contrato y **EL ARRENDATARIO** deberá cancelar de manera incondicional e irrevocable al **ARRENDADOR** las sumas que por este concepto haya tenido que pagar el **ARRENDADOR**, pago que deberá hacerse de manera inmediata por **EL ARRENDATARIO** contra la presentación de las facturas correspondientes por parte del **ARRENDADOR**. No obstante lo anterior, **EL ARRENDADOR** podrá abstenerse de pagar los servicios a cargo del **ARRENDATARIO**, sin que por ello **EL ARRENDATARIO** pueda alegar responsabilidad del **ARRENDADOR**. **PARÁGRAFO PRIMERO: EL ARRENDATARIO** una vez recibido el inmueble deberá verificar y declarar que se encuentran en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los servicios públicos del Inmueble, que se abstendrá de modificarlas sin permiso previo y escrito del **ARRENDADOR** y que responderá por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos. **PARÁGRAFO SEGUNDO: EL ARRENDATARIO** reconoce que **EL ARRENDADOR** en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble, **EL ARRENDATARIO** reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y no al **ARRENDADOR**. **PARÁGRAFO TERCERO:** El Inmueble se entrega en arrendamiento con instalaciones telefónicas, pero no cuenta con línea telefónica propia. **EL ARRENDATARIO** podrá instalar en el Inmueble las líneas telefónicas que requiera para su funcionamiento, previa aprobación escrita del **ARRENDADOR,** comprometiéndose al pago de este servicio al operador respectivo. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA.– RESTITUCIÓN:** Vencido el plazo de ejecución del contrato, **EL ARRENDATARIO: i)** Restituirá el Inmueble al **ARRENDADOR** en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del **ARRENDADOR**, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo, **(ii)** Entregará al **ARRENDADOR** los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble

PBX: 382 16 70
Línea de Atención al Usuario: 01900 331 37 77
www.icetex.gov.co
carrera 3 No. 18 - 32 Bogotá Colombia

correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por **EL ARRENDATARIO**, bajo el entendido que hará entrega de dichas facturas en el domicilio del **ARRENDADOR**, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del Inmueble al **ARRENDADOR**. **PARAGRAFO**: **EL ARRENDADOR** podrá negarse a recibir el inmueble cuando existan obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO** de las estipuladas en la cláusula décima octava del presente contrato, pendientes de cumplimiento. **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA.– REQUERIMIENTOS:** El incumplimiento del **ARRENDATARIO** a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al **ARRENDADOR** para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija: **A).** Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente; **B).** Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al **ARRENDATARIO** el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. – VALIDEZ**: El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo Inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por la Partes. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.- MERITO EJECUTIVO: EL ARRENDATARIO** declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del **ARRENDATARIO** y a favor del **ARRENDADOR** el pago de: **(i)** Los cánones de arrendamiento causados y no pagados por **EL ARRENDATARIO**, **(ii)** Las sumas causadas y no pagadas por **EL ARRENDATARIO** por concepto de servicios públicos del Inmueble y cuotas de administración. **(iii)** Las sumas derivadas del incumplimiento de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO**, según la cláusula décima séptima del presente contrato, o cuando el **ARRENDADOR** hubiere asumido el pago de mejoras o reparaciones del inmueble que legalmente están a cargo del **ARRENDATARIO**. **PARÁGRAFO:** Las Partes acuerdan que cualquier copia autenticada ante Notario de este Contrato tendrá el mismo valor que el original para efectos judiciales y extrajudiciales. **CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA – COSTOS:** Cualquier costo que se cause con ocasión de la celebración o prorroga de este Contrato, será asumido en su integridad por el **ARRENDADOR**. **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES**: **A) DEL ARRENDADOR:** Son obligaciones del **ARRENDADOR**: **1).** Efectuar las reparaciones necesarias previa comunicación del **ARRENDATARIO**. **2).** Responder por los daños ocasionados a los documentos del **ARRENDATARIO**, por humedad, goteras o similares que el inmueble arrendado presente cuando haya culpa, negligencia o descuido por parte del **ARRENDADOR** o no sea atendida la comunicación que se haga por parte del **ARRENDATARIO**. **3).** Constituir la Garantía del presente contrato de Arrendamiento. **4).** Cumplir con la totalidad de los ofrecimientos realizados en la propuesta, la cual hace parte integral del presente contrato. **5).** Cumplir con las siguientes condiciones de entrega del inmueble: **a).** 143.15 m2 correspondientes al primer piso del inmueble. **b).** 107.11 m2 correspondientes al mezanine. **c).** Cinco parqueaderos privados en el semisótano. **d).** El inmueble debe ser entregado en obra blanca. **e)** El inmueble debe ser entregado con dos (2) baños, uno en el primer piso y otro en el segundo piso o mezanine. **f)** El inmueble debe ser entregado con servicio de energía y acueducto, correspondiéndole al **ARRENDADOR** la cancelación de la facturación de estos servicios, hasta la fecha de entrega de las instalaciones al **ARRENDATARIO. 6).** Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y entrabamientos que puedan presentarse en el presente contrato. **7).** 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. **8).** Informar

ICETEX PRESUPUESTO REGISTRADO

inmediatamente al **ARRENDATARIO** y demás autoridades competentes cuando se presenten peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho. **9)**. Atender los requerimientos del **ARRENDATARIO** relacionados con el presente contrato. **10).** Indicar el número de una cuenta corriente o de ahorros en una entidad bancaria afiliada al S.A.P. (Sistema Automático de Pagos), en la cual se le consignarán los pagos estipulados en este contrato. **11).** Suscribir el Acta de Liquidación del contrato, al vencimiento o terminación del mismo. **12).** Cumplir con las demás instrucciones que le imparta el supervisor del contrato, siempre que esté enmarcado en el objeto del presente documento. **13).** Las demás que se deriven de la naturaleza del presente contrato y que garanticen su cabal y oportuna ejecución. **B) DEL ARRENDATARIO: 1.** Exigir del **ARRENDADOR** la ejecución idónea y oportuna del objeto contractual. **2.** Efectuar a través del supervisor del contrato, el seguimiento a su ejecución, en el desarrollo del objeto contratado. **3.** Cancelar el valor del contrato en la forma y oportunidad pactada. **4.** Exigir los soportes que acrediten el pago de los aportes al sistema de seguridad integral y demás pagos de conformidad con lo señalado en el literal d) del artículo 18 del Acuerdo de Junta Directiva del ICETEX No. 007 del 22 de febrero de 2008. **5.** Comunicar al **ARRENDADOR** la realización de las reparaciones locativas a que haya lugar. **6.** Cancelar oportunamente los servicios públicos de teléfono, agua, luz, y aseo. **7.** 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. **8.** Comunicar al **ARRENDADOR** con noventa (90) días de antelación el traslado de sus oficinas a otro lugar. **9.** 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. **10.** Prestar el servicio de vigilancia en las áreas arrendadas. **11.** Tomar todas las medidas que sean necesarias para mantener en el mismo estado de conservación el inmueble dado en arriendo. **12.** Dar uso y trato adecuado a los bienes objeto de este contrato. **13.** Reparar todos los daños causados al inmueble por efecto de las adecuaciones realizadas en el mismo. **CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. – GARANTÍA: EL ARRENDADOR** constituirá una garantía expedida en "**FORMATO ENTRE PARTICULARES**" en favor del **INSTITUTO COLOMBIANO DE CRÉDITO EDUCATIVO Y ESTUDIOS TÉCNICOS EN EL EXTERIOR "MARIANO OSPINA PÉREZ" – ARRENDATARIO. NIT. 899.999.035-7** con una compañía de seguros, establecida en el país y cuya póliza matriz esté aprobada por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual deberá entregarla dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del presente contrato, que ampare los siguientes riesgos: **A) CUMPLIMIENTO:** Deberá garantizar el cumplimiento general del contrato, en cuantía equivalente al diez por ciento (10%) del valor del mismo, con una vigencia que cubra el plazo del contrato y cuatro (4) meses más. **CLÁUSULA VIGÉSIMA – MULTAS Ó PENAL MORATORIA:** En caso de retardo o incumplimiento parcial de las obligaciones por parte del **ARRENDADOR**, éste pagará a título de pena el uno (1%) por ciento del valor del presente contrato, por cada día de retraso en el cumplimiento del mismo, sin que el monto total exceda del diez (10%) del valor del presente Contrato. **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA.– INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO Y CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA**: En caso de incumplimiento definitivo de las obligaciones del Contrato de Arrendamiento, **EL ARRENDADOR** cancelará al **ARRENDATARIO** a título de estimación anticipada de perjuicios una suma equivalente al veinte (20%) por ciento del valor del contrato. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE LA PENAL MORATORIA Y/O PECUNIARIA:** El cobro de la penal moratoria

PBX: 382 16 70
Línea de Atención al Usuario: 01900 331 37 77
www.icetex.gov.co
carrera 3 No. 18 - 32 Bogotá Colombia

y/o la penal pecuniaria acordadas en éste Contrato se harán efectivas de la siguiente forma: En caso de existir saldos pendientes a favor del **ARRENDADOR**, **EL ARRENDATARIO** hará el descuento que corresponda de dichos saldos. Para el efecto, con la suscripción del Contrato, **EL ARRENDADOR** autoriza de forma expresa e irrevocable al **ARRENDATARIO**, para efectuar el o los correspondientes descuentos a que haya lugar. En caso de no existir saldos pendientes a favor del **ARRENDADOR** solicitará el pago al **ARRENDADOR** de la obligación quien deberá realizarlo dentro de los quince (15) días siguientes al recibo de la comunicación, en caso que **EL ARRENDADOR** no cancele la obligación, se acudirá a los mecanismos previstos en la normatividad vigente sobre solución alternativa de conflictos. **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. - CESIÓN:** **EL ARRENDADOR** no podrá ceder total ni parcialmente los derechos y obligaciones emanadas del presente contrato sin consentimiento previo y expreso del **ARRENDATARIO.** **CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. – INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:** **EL ARRENDADOR**, declara bajo la gravedad del juramento no encontrarse incurso en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad previstas en los artículos 8º y 9º de la Ley 80 de 1993, el artículo 18 de la Ley 1150 de 2007 que adicionó el literal j) al numeral 1° y un inciso al parágrafo 1° del artículo 8º de la Ley 80 de 1993, los artículos 1º, 2º y 90 de la Ley 1474 de 2011, y en los eventos de prohibición para contratar, en especial que se encuentra a paz y salvo con el Tesoro Nacional. El juramento se entiende prestado con la firma del presente contrato. **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. – FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO:** **EL ARRENDADOR** no será responsable ni se considera que ha incurrido en incumplimiento de sus obligaciones por cualquier demora en la entrega de los bienes objeto del presente contrato al **ARRENDATARIO**, si se presentaren durante su ejecución circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito, de conformidad con la definición del artículo 64 del Código Civil subrogado por el artículo primero de la Ley 95 de 1890. **EL ARRENDADOR** se obliga a notificar por escrito a **EL ARRENDATARIO**, las circunstancias que constituyen fuerza mayor o caso fortuito, acompañando la exposición de motivos correspondiente. Tal notificación se presentará a **EL ARRENDATARIO**, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la ocurrencia de las posibles causas de la demora. Así mismo **EL ARRENDADOR,** acompañará a la mencionada notificación todos los documentos de soporte que acrediten o justifiquen la demora ocasionada por la fuerza mayor o el caso fortuito, manifestando el tiempo estimado dentro del cual cumplirá su obligación. En caso de persistencia de la causal, **EL ARRENDADOR** informará por escrito a **EL ARRENDATARIO** dicha circunstancia o circunstancias cada quince (15) días calendario, hasta por un término máximo de treinta (30) días calendario, vencido el cual, se procederá a la liquidación del contrato de común acuerdo entre las partes, para lo cual se levantará el acta respectiva, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 25 del Acuerdo de Junta Directiva del ICETEX No. 007 del 22 de febrero de 2008. Cuando las circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobadas, no excedieren de treinta (30) días calendario, se levantará un acta suscrita por las partes, con el fin de prorrogar el plazo en forma tal, que se reponga el tiempo durante el cual han existido dichas causales. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. – LIQUIDACIÓN:** El presente contrato será objeto de liquidación de conformidad con el artículo 25 del Acuerdo de Junta Directiva del **ICETEX** No. 007 del 22 de febrero de 2008, Resolución 0622 del 29 de julio de 2009 y Resolución 0920 del 11 de noviembre de 2009. Para tales efectos el interventor y/o supervisor del contrato, en coordinación con **EL ARRENDADOR**, realizará el acta de liquidación, procedimiento que deberá efectuarse dentro de los cuatro (4) meses siguientes a su terminación.

PBX: 382 16 70
Línea de Atención al Usuario: 01900 331 37 77
www.icetex.gov.co
carrera 3 No. 18 - 32 Bogotá Colombia

ICETEX PRESUPUESTO REGISTRADO

PARÁGRAFO: Si **EL ARRENDADOR** no se presenta a la liquidación del contrato o las partes no llegan a ningún acuerdo en relación con la liquidación, **EL ARRENDATARIO** procederá a efectuar una constancia de terminación y liquidación de la contrato de prestación de servicios, conforme lo establece inciso final del artículo 25 del Acuerdo de Junta Directiva del **ICETEX** No. 007 del 22 de febrero de 2008. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. – SUPERVISIÓN E INTERVENTORÍA:** La vigilancia y control de la ejecución del presente contrato será ejercida o estará a cargo del funcionario designado para el efecto por la Presidenta del **ICETEX**, quien ejercerá el control sobre el estricto cumplimiento de las obligaciones que contrae **EL ARRENDADOR**, por este contrato. Serán funciones de la supervisión y/o interventoría del contrato, entre otras, las señaladas en el artículo 23 del Acuerdo de Junta Directiva del ICETEX No. 007 del 22 de febrero de 2008. **CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. - NATURALEZA DE LA VINCULACIÓN:** Este contrato no genera vinculación laboral entre **EL ARRENDATARIO** y **EL ARRENDADOR**, en consecuencia **EL ARRENDADOR** y el personal que vincule para la ejecución del presente contrato, no tendrá derecho laboral alguno ni podrán reclamar prestación social alguna al **ARRENDATARIO**. **CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. – 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. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA. – CONTROL A LA EVASIÓN DEL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL:** En cumplimiento de lo establecido en el literal d) y en el Parágrafo del artículo 18 del Acuerdo de Junta Directiva del **ARRENDATARIO** No. 007 del 22 de febrero de 2008, 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 aportes relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del SENA, ICBF y Cajas de Compensación Familiar y parafiscales si a ello hubiere lugar. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA.– OBLIGACIÓN ESPECIAL SOBRE PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS:** **EL ARRENDADOR** se obliga para con **EL ARRENDATARIO**, a no utilizar el objeto de este contrato de arrendamiento y/o utilizar al **ARRENDATARIO**, 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 **ARRENDATARIO**, inmediatamente, cualquier sospecha o información que llegare a conocer relacionada con este tema, respecto de las obligaciones derivadas del presente contrato de arrendamiento. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA.– CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:** Las partes acuerdan que se dará por terminada el contrato en los siguientes casos: **a)** Mutuo acuerdo entre las partes. **b)** Incumplimiento de alguna de las obligaciones asumidas por las partes en virtud del presente contrato. **c)** Vencimiento del plazo. **d)** Cumplimiento del objeto del contrato. **e)** 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. f)** El no pago del canon de arrendamiento y sus reajustes dentro del término previsto en este contrato. **g)** La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrario a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble, la salubridad y tranquilidad de los vecinos y de sus habitantes. **h)** La realización de mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones del inmueble sin expresa autorización del **ARRENDADOR**, o porque lo destruya total o parcialmente. **i)** La no cancelación de los servicios públicos,

ICETEX PRESUPUESTO REGISTRADO

PBX: 382 16 70
Línea de Atención al Usuario: 01900 331 37 77
www.icetex.gov.co
carrera 3 No. 18 - 32 Bogotá Colombia

que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el no pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del **ARRENDATARIO. j)** La no cancelación del valor de las cuotas de administración, dentro del término pactado. **k)** Cuando **EL ARRENDATARIO** viole las normas del reglamento de propiedad horizontal. **l)** 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. **m)** Cuando **EL ARRENDATARIO** establezca por cualquier medio que **EL ARRENDADOR** se encuentra incluido en listas de control para el lavado de activos y financiación del terrorismo, acorde con las políticas aprobadas por la Junta Directiva. **n)** Las demás previstas en la ley. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA.- 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 misma en esta materia. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA. – 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 establecida en la cláusula décima novena. **EL ARRENDATARIO** no reconocerá suma alguna si su ejecución se inicia sin el cumplimiento de los citados requisitos. Así mismo el contratista deberá allegar dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la firma del contrato, el recibo de pago de la publicación del contrato en el Diario Único de Contratación. Para constancia de todo lo anterior se firma, el día 02 ENE 2013

POR EL ARRENDATARIO

JUAN CARLOS ARENAS INFANTE
Asesor Comercial de Presidencia
ICETEX

POR EL ARRENDADOR

JAIME HOYOS PULGARIN
Gerente
CONSTRUCTORA INCON S.A.

Revisó Jurídicamente: Fernando Alberto Gonzalez Vásquez – Profesional Especializado Coordinador Grupo de Contratos-Secretaria General
Elaboró Jurídicamente: Claudia Maria Segura Tocora – Profesional Especializado Grupo de Contratos-Secretaria General

ICETEX REGISTRO PRESUPUESTAL
CDP EF-2013-025 **RP** 3270-14493
Rubro: ARRENDAMIENTOS BIENES INMUEBLES
Código: 6311002004010002
Fecha: 2-1-13 **Registrado por**

PBX: 382 16 70
Línea de Atención al Usuario: 01900 331 37 77
www.icetex.gov.co
carrera 3 No. 18 - 32 Bogotá Colombia