

Entre los suscritos **MARÍA SOFÍA ARANGO ARANGO** mayor de edad, domiciliada en Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 52252926, en su condición de Secretaria General del Instituto Colombiano para la Evaluación de la Educación – ICFES, y quien ostenta la calidad de Ordenadora del Gasto, nombrada mediante el Resolución No. 707 del 14 de octubre de 2014 y debidamente posesionada mediante Acta N° 83 del 21 de octubre de 2014, facultada para celebrar contratos de conformidad con lo dispuesto en la Resolución Interna de delegación No. 578 del 25 de octubre de 2011, modificada por la Resolución No. 855 de 2014, obrando en nombre y representación del **INSTITUTO COLOMBIANO PARA LA EVALUACIÓN DE LA EDUCACIÓN- ICFES**, quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**, empresa estatal de carácter social del sector educación nacional, descentralizada del orden nacional, vinculada al Ministerio de Educación Nacional, identificada con el N.I.T 860.024.301-6, y por otra parte **CAMILO AYERBE POSADA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.144.981, en su condición de representante legal de la empresa **OPERA INVERSIONES URBANAS.**, identificada con Nit. No. 900.595.534-9, con Matricula No 02296152 del 20 de febrero de 2013, renovada el 31 de marzo de 2017, constituida mediante documento privado de junta asamblea de accionistas del 07 de febrero de 2013, inscrita el 20 de febrero de 2013, bajo el número 01707709, del libro IX, quién en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**, hemos convenido celebrar este contrato de arrendamiento de bien inmueble, el cual se regirá por las estipulaciones consignadas en este instrumento y por las normas aplicables del Código Civil y Código de Comercio, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

1. Que de conformidad con lo señalado por el artículo 12 de la Ley 1324 de 2009, el ICFES es una empresa estatal de carácter social del sector educación nacional, descentralizada del orden nacional, vinculada al Ministerio de Educación Nacional, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio. Dispuso la norma adicionalmente, que los contratos que deba celebrar y otorgar el ICFES como entidad de naturaleza especial, en desarrollo de su objeto, se sujetarán a las disposiciones del derecho privado.
2. Que desde el año 2011, el ICFES es propietario de un lote ubicado en la carrera 4 # 17-48, con Linderos: Occidente: con la carrera 4. Norte: con casa y solar que fue Cardozo, que es hoy o fue de Carlota Larrota; oriente: con propiedad que fue de pedro rosas hoy de Eustaquio Gómez; sur: con casa y solar que es o fue de Julio Duque de Pineda, con matricula inmobiliaria No 050C00403791 y escritura pública No 2928 del 24 de agosto de 2011 de la Notaria 20 del circulo de Bogotá, con el fin de utilizarlo como parqueadero de los vehículos de la Entidad, cuando esta funcionaba en la Calle 17 No 3-40.
3. Que el inmueble objeto de arrendamiento no se encuentra englobado al edificio del ICFES.
4. Teniendo en cuenta los resultados del estudio de vulnerabilidad sísmica realizado al edificio del ICFES, en el año 2015 fue necesario trasladar la sede de la Entidad, por lo que tanto el edificio, como el lote, quedaron sin uso. Actualmente, el edificio del ICFES se encuentra en obras de reforzamiento estructural e intervención arquitectónica, por lo que sigue sin uso el lote del parqueadero.
5. Que a pesar de las obras necesarias acometidas al edificio del ICFES, el uso de éste, nuevamente como sede de la entidad está descartado, teniendo en cuenta el incumplimiento de condiciones

constructivas relacionadas con normas de accesibilidad, evacuación, suficiencia y dimensiones de ascensores, de confort de la edificación, así como las necesidades funcionales de espacio para la operación del ICFES, todo ello aunado al alto costo de la intervención arquitectónica que supera los 12.000 millones de pesos.

6. Que de acuerdo a la Resolución No 1099 del 19 de julio del 2012, este predio está identificado como inmueble de Construcción Prioritaria en el Distrito Capital y quedará sujeto a los procedimientos establecidos en el artículo 52 y siguientes de la Ley 388 de 1997, de conformidad con los plazos establecidos en el mismo artículo 52.
7. Que el ICFES como único propietario del bien inmueble objeto de este arrendamiento está facultado para arrendarlo.
8. Que el ICFES recibió oferta de arrendamiento del lote por parte de la firma Opera Inversiones, para efectos de poder facilitar el acceso de los equipos de obra (específicamente para el descargue y cargue de materiales), para la construcción que realizará la empresa mencionada en predio contiguo al lote del ICFES, con el fin de generar el menor impacto posible para la movilidad vehicular y peatonal de la carrera cuarta.
9. Que el régimen aplicable al presente contrato es el derecho privado y, por ende, se rige por las estipulaciones contractuales plasmadas en éste, las normas comerciales y civiles que gobiernan la materia y los principios consagrados en los artículos 209 y 267 de la Constitución Política y el régimen de inhabilidades e incompatibilidades establecido en la Ley, así como en el Manual de Contratación de la entidad, adoptado mediante el Acuerdo No. 006 de 2015.
10. Que, en mérito de lo expuesto, las partes acuerdan las estipulaciones que se consignan en las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA. DECLARACIONES. LAS PARTES, en atención y con ocasión de la suscripción del contrato, realizan las siguientes declaraciones:

1. Autorizaciones: Las Partes cuentan con las autorizaciones corporativas, legales o contractuales, según el caso, requeridas para suscribir el presente Contrato y obligarse conforme a sus términos. Ninguna autorización de ninguna autoridad diferente a un órgano societario (la cual ha sido obtenida) es requerida para la suscripción, ejecución y cumplimiento del Contrato, según sea el caso.
2. EL ARRENDADOR manifiesta que no se encuentra incurso en causal de inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de interés para celebrar el presente contrato.
3. EL ARRENDADOR conoce, ha analizado y ha sido informado suficientemente del contenido de todos los documentos contractuales y del contrato.
4. EL ARRENDADOR declara que ha dado toda la información al ARRENDATARIO relacionada con el bien inmueble objeto material del este contrato para la formación del consentimiento. Así mismo,

- acepta que ha informado de cualquier situación que pueda afectar la propiedad del bien o la tenencia del mismo.
5. EL ICFES ha dado el tiempo y espacio suficiente al ARRENDATARIO para que manifieste si tiene inquietudes, objeciones o consideraciones al contenido del contrato y de los documentos contractuales. Por lo tanto, El ARRENDADOR tuvo la oportunidad de solicitar aclaraciones y modificaciones a los Documentos del Proceso y recibió del ICFES respuesta oportuna a cada una de las solicitudes.
 6. EL ARRENDATARIO manifiesta que, luego de revisado y analizado el contenido de los documentos contractuales y el contrato, no tiene inquietudes, objeciones o consideraciones sobre los efectos y el alcance de los mismos.
 7. EL ARRENDATARIO manifiesta que se encuentran al día en el pago de aportes relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y las normas que le complementan, así como también de las obligaciones tributarias.
 8. EL ARRENDATARIO declara conocer la naturaleza de las obligaciones contractuales requeridas, y los costos necesarios para su desarrollo.
 9. EL ARRENDATARIO manifiesta que el valor del contrato incluye todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones relacionados con el cumplimiento del objeto del presente contrato, por lo tanto, se estima como un valor suficiente a título de la contraprestación a favor del ARRENDADOR.

CLÁUSULA SEGUNDA. OBJETO DEL CONTRATO: Entregar a título de arrendamiento por parte del ICFES, un lote de terreno ubicado en la carrera 4ª No 17-48 anexo a la que era la sede principal del ICFES, con área descubierta, una caseta de vigilancia con baño y un acceso con portón en lámina de acero de doble altura. Linderos: Occidente: con la carrera 4. Norte: con casa y solar que fue Cardozo, que es hoy o fue de Carlota Larrota; oriente: con propiedad que fue de Pedro Rosas hoy de Eustaquio Gómez; sur: con casa y solar que es o fue de Julio Duque de Pineda. Tomados estos de la escritura pública No 2928 del 24 de agosto de 2011, notaría 20 de del Circulo de Bogotá.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS.

Las especificaciones técnicas mínimas que integran el presente contrato de arrendamiento de bien inmueble, son las siguientes:

1. El inmueble corresponde a un lote adyacente al edificio del ICFES, que, en su momento, se destinaba a parqueadero de uso privado de vehículos de la Entidad. El inmueble cuenta con área descubierta, una caseta de vigilancia con baño y un acceso con portón en lámina de acero de doble altura.
2. Área del lote: 437 m²
3. Área construida caseta vigilancia y baño: 6.80 m².
4. Materiales de construcción y terminados:
 - 4.1 Zona de parqueo: En pavimento asfáltico deteriorado.
 - 4.2 Caseta de vigilancia: Construida en bloque pañetado sin terminación.
 - 4.3 Cubierta de la caseta de vigilancia: En teja ondulada de asbesto-cemento.
 - 4.4 Muros: Por el lindero sur el muro es en mampostería pañetada, con una pequeña porción enchapada en cerámica sanitaria a manera de poceta de aseo.
 - 4.5 Fachada: En bloque terminado en pañete rústico y pintura para exteriores.
 - 4.6 Puerta de ingreso: Puerta metálica a doble altura.

4.7 Estado de conservación: El pavimento del parqueadero se encuentra en mal estado de conservación, la red de desagüe de la caseta no está funcionando adecuadamente por obstrucción de las cajas de inspección.

CLÁUSULA TERCERA. ALCANCE DEL OBJETO: Por el presente contrato EL ARRENDADOR se obliga a otorgar la tenencia del bien inmueble descrito en la cláusula segunda, junto con la totalidad de las especificaciones que lo componen y que han sido acordados entre las partes en favor de EL ARRENDATARIO a título de arrendamiento, Por su parte y a título de contraprestación EL ARRENDATARIO se obliga a pagar al ARRENDADOR el valor pactado a título de canon de arrendamiento del inmueble arrendado en la forma y oportunidad convenidas.

Así mismo, se pacta la opción de compra del inmueble por parte del arrendatario en los términos que más adelante se señalarán.

CLÁUSULA CUARTA. DESTINACIÓN Y USO DEL INMUEBLE: EL ARRENDATARIO destinará el inmueble para almacenamiento, acopio de materiales de construcción y movimiento de equipo de obras.

PARÁGRAFO. EL ARRENDATARIO no podrá ceder ni subarrendar el bien objeto de este contrato, sin autorización previa del ARRENDADOR.

CLÁUSULA QUINTA. PLAZO DE DURACIÓN. El plazo de ejecución del presente contrato es de 6 meses, los cuales se comenzará a contar a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución. El contrato cesará sus efectos en la fecha estipulada para su terminación, quedando EL ARRENDATARIO obligado a restituir el inmueble a más tardar al día siguiente a su terminación

El contrato de arrendamiento se terminará por las causas establecidas en el artículo 2008 del Código Civil, o por el mutuo acuerdo de las partes.

PARÁGRAFO: El presente contrato de ARRENDAMIENTO no es prorrogable automáticamente.

CLÁUSULA SEXTA. VALOR DEL CONTRATO: El valor del presente contrato será la suma de **QUINCE MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$15.000.000)**, los cuales incluyen IVA, impuestos, tasas, contribuciones y los demás gastos directos e indirectos que se requieran para el cumplimiento del contrato.

CLAUSULA SÉPTIMA. FORMA DE PAGO. EL ARRENDATARIO, realizara el pago del anterior valor así: Un único pago por la suma de QUINCE MILLONES (\$15.000.000) correspondientes a los seis (6) cánones de arrendamiento del presente contrato, una vez legalizado el mismo previa expedición de la factura correspondiente por parte del ICFES.

CLÁUSULA OCTAVA OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: El arrendador se obliga a:

1. Entregar al ARRENDATARIO el inmueble a título de arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad junto con los servicios, bienes o usos conexos y las adecuaciones, inmuebles por destinación y demás especificaciones determinadas.

2. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio 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 ARRENDATARIO.
3. Librar al ARRENDATARIO de toda perturbación en la tenencia para el uso y goce del inmueble.
4. Entregar el inmueble con los servicios públicos, impuestos y demás cargos o pagos al día.
5. Informar de manera inmediata al ARRENDATARIO cualquier situación que pueda afectar el uso pacífico de los inmuebles objeto del contrato.
6. Cumplir con la totalidad de las obligaciones contenidas en el presente contrato.
7. Las demás que le correspondan de acuerdo con la Ley.

CLÁUSULA NOVENA. OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO se obliga a:

1. Recibir y conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
2. El inmueble arrendado, objeto de este contrato de arrendamiento, deberá ser restituido en el mismo estado en que lo recibió EL ARRENDATARIO según Acta de Entrega firmada por LAS PARTES, al momento de la terminación del contrato.
3. Pagar al arrendador el canon de arrendamiento y los servicios públicos a las respectivas empresas, a partir de la entrega del predio, así como cualquier otro servicio que hubiese contratado para el uso del arrendatario durante la vigencia del contrato. Del mismo modo el arrendatario pagará los incrementos acordados de acuerdo con lo establecido en el presente contrato, así como el mayor porcentaje del IVA en el evento en que así los disponga la ley.
4. Sólo a partir de la entrega del inmueble de acuerdo con los términos y condiciones establecidas en la cláusula quinta del presente contrato, el ARRENDATARIO estará obligado a pagar el canon de este contrato.
5. A la terminación del contrato, solicitar, tramitar y pagar la cancelación y retiro de los servicios que hubiese adquirido o contratado durante la vigencia del contrato. El arrendatario pagará cualquier costo que surja a cargo del arrendador por este concepto.
6. Permitir en cualquier tiempo las visitas del arrendador o de sus representantes, para constatar, el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo del ARRENDATARIO.
7. No dar un uso diferente al inmueble al establecido en el presente contrato, ni ceder o subarrendar sin autorización del arrendador las áreas entregadas en el contrato de arrendamiento.
8. Reparar los daños que se ocasionen al inmueble por su responsabilidad o de sus dependientes, excepto los ocasionados por el deterioro natural causado por el uso legítimo o que sean colaterales de reparaciones o mantenimientos no realizados y que correspondan a la obligación del arrendador.
9. Restituir el Inmueble al Arrendador en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo.
10. Abstenerse de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito del Arrendador. Las mejoras al Inmueble serán del propietario 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 estado en que lo recibió el Arrendador.

11. Cumplir con las normas que en materia de arrendamiento prevé la ley.
12. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
13. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el arrendador.
14. Las demás que le correspondan de acuerdo con la Ley.

Obligaciones específicas

Son obligaciones específicas del Arrendatario:

1. A partir de legalización del contrato, el arrendatario será único responsable por la disposición de residuos de todo tipo, generados o movilizados a través del predio del ICFES, dando cumplimiento a las normas ambientales aplicables en este aspecto y presentar los certificados de disposición de residuos, en el momento que el ICFES o las autoridades competentes lo requieran.
2. Mantener y reponer en caso de afectación durante el contrato de arrendamiento, las áreas de espacio público aferentes al predio objeto del presente contrato.
3. Por el tiempo de duración del contrato de arrendamiento, el arrendatario se hará responsable de la seguridad del predio.
4. El predio arrendado, objeto de este contrato de arrendamiento, deberá ser restituido limpio, libre de escombros, materiales de construcción o cualquier tipo de residuos.
5. A la terminación del contrato, solicitar, tramitar y pagar la cancelación y retiro de los servicios que hubiese adquirido o contratado durante la vigencia del contrato. El arrendatario pagará cualquier costo que surja a cargo del arrendador por este concepto.
6. El ICFES no reconocerá ningún valor por cualquier mejora locativa realizada al predio objeto del presente contrato durante el plazo de ejecución del mismo.
7. No ceder o subarrendar sin autorización del arrendador, el predio entregado en el contrato de arrendamiento.

CLÁUSULA DECIMA. ENTREGA Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE. El ARRENDADOR hará entrega del inmueble, de acuerdo a lo establecido en la cláusula quinta del presente contrato, mediante acta suscrita por las partes, en la que se deje constancia del estado del bien. A la terminación del contrato, la restitución del inmueble por parte del ARRENDATARIO se hará mediante acta de entrega suscrita por las partes, en la que se deje constancia del estado del bien.

CLÁUSULA DECIMA PRIMERA. SERVICIOS PÚBLICOS. El pago de las facturas por la prestación de los servicios públicos del bien inmueble, así como de cualquier otro servicio contratado, será de responsabilidad del ARRENDATARIO a partir de la fecha efectiva de la entrega del inmueble.

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA. REPARACIONES Y MEJORAS. El ARRENDADOR tendrá a su cargo las reparaciones necesarias del inmueble de conformidad con lo establecido en el artículo 1985 del Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. SUPERVISIÓN: La supervisión para la correcta ejecución del contrato estará a cargo de la Secretaria General, o por la persona que en su lugar designe el Ordenador del Gasto del ICFES.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. GARANTÍAS. EL ARRENDATARIO deberá constituir una Garantía Única a favor del INSTITUTO COLOMBIANO PARA LA EVALUACIÓN DE LA EDUCACIÓN - ICFES, identificado con el NIT. 860.024.301-6, expedida por una compañía de seguros autorizada para funcionar en Colombia o una garantía bancaria, que ampare los riesgos y vigencias en los siguientes términos:

(i) De cumplimiento: Deberá garantizar el cumplimiento general del contrato por el 10% del valor del mismo, por una vigencia que cubra el plazo del contrato y 4 meses más

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. CESIÓN DE DERECHOS O DE POSICIÓN CONTRACTUAL. Las partes no podrán ceder el presente contrato ni los derechos económicos que de él se deriven, sin que por ello se entienda que el contrato ha sido novado o modificado en su objeto, sin la previa aceptación, expresa y escrita, de la otra parte.

PARÁGRAFO: Para el trámite de cesión de la posición o de derecho u obligación contractual, deberá seguirse el siguiente trámite. 1) La solicitud de cesión del contrato deberá dirigirse al interventor y jo supervisor del contrato acompañada de la documentación que resulte necesaria y que sirva de soporte a la misma. 2) La solicitud de cesión del contrato deberá realizarse con, por lo menos, quince (15) días de antelación a la fecha en la cual se pretenda realizar la cesión. 3) EL ARRENDATARIO tendrá un plazo máximo de 15 días hábiles para dar respuesta a la solicitud.

CLÁUSULA DECIMA SEXTA MODIFICACIONES: LAS PARTES, de común acuerdo, podrán realizar modificaciones al contrato en cualquier momento. La modificación al contrato dará lugar a la actualización o ampliación de la(s) garantía(s) según el caso. Para el perfeccionamiento de la modificación al contrato se requerirá que ésta conste por escrito.

CLAUSULA DECIMA SÉPTIMA. SUSPENSIÓN: De conformidad con lo establecido en el artículo 40 del Manual de Contratación, el contrato podrá suspenderse de común acuerdo entre las partes, cuando se presenten circunstancias de fuerza mayor, caso fortuito, o algún hecho ajeno a la responsabilidad de las partes, que impida la normal ejecución del mismo. La suspensión del contrato dará lugar a la actualización o ampliación de la garantía, según el caso.

CLAUSULA DECIMA OCTAVA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Las controversias o diferencias que surjan entre EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO con ocasión de la firma, ejecución, interpretación, terminación del contrato, así como de cualquier otro asunto relacionado con el presente contrato, serán sometidas a la revisión de las partes para buscar un arreglo directo, en un término no mayor a cinco (5) días hábiles a partir de la fecha en que cualquiera de las partes comunique por escrito a la otra la existencia de una diferencia.

Las controversias que no puedan ser resueltas de forma directa entre las partes, se resolverán empleando la siguiente opción: Conciliación: Cuando la controversia no pueda arreglarse de manera directa debe someterse a un procedimiento conciliatorio que se surtirá ante un Centro de Conciliación, previa solicitud de conciliación elevada individual o conjuntamente por LAS PARTES. Si en el término de ocho (8) días hábiles a partir del inicio del trámite de la conciliación, el cual se entenderá a partir de la fecha de la primera citación



a LAS PARTES que haga un centro de conciliación, las Partes no llegan a un acuerdo para resolver sus diferencias, deben acudir a la jurisdicción competente.

CLÁUSULA NOVENA. CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR: LAS PARTES quedan exoneradas de responsabilidad por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones o por la demora en la satisfacción de cualquiera de las prestaciones a su cargo derivadas del presente contrato, cuando el incumplimiento sea resultado o consecuencia de la ocurrencia de un evento de fuerza mayor y caso fortuito debidamente invocadas y constatadas de acuerdo con la ley y la jurisprudencia colombiana.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato podrá liquidarse de común acuerdo entre las partes dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la terminación de su ejecución.

PARÁGRAFO: Si **EL ARRENDATARIO** no se presenta a la liquidación del contrato o las partes no llegan a común acuerdo en relación con la liquidación, las partes acuerdan que **EL ARRENDADOR** podrá proceder a efectuar la liquidación unilateral del contrato dentro de los dos (2) meses siguientes al vencimiento del término para la liquidación de mutuo acuerdo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERESES: LAS PARTES manifiestan bajo la gravedad del juramento que no se encuentran incurso en ninguna de las causales previstas en la Constitución o en la Ley, que les impidan suscribir el presente contrato y que en el caso de sobrevenir alguna de ellas durante el proceso del mismo, procederán conforme lo dispone la normatividad vigente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. CLÁUSULA PENAL: LAS PARTES acuerdan que, en caso de incumplimiento total, parcial, definitivo, o temporal de alguna de las obligaciones contractuales a cargo de **EL ARRENDATARIO**, este pagará a **EL ICFES** un monto equivalente al 20% del valor total del contrato, como estimación anticipada de los perjuicios causados, sin perjuicio del derecho de **EL ICFES** a obtener de **EL CONTRATISTA** y/o su garante, el pago de la indemnización correspondiente de los demás perjuicios sufridos. Para el efecto, **EL ARRENDATARIO** autoriza al **ICFES** a descontarle de las sumas que se le adeuden a su favor, el valor correspondiente a la pena estipulada.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las partes acuerdan que la pena puede acumularse con cualquiera otra forma de indemnización, en los términos del artículo 1600 del Código Civil.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. CLÁUSULA PENAL DE APREMIO: El retardo en el cumplimiento del contrato o de las obligaciones contractuales a cargo de **EL ARRENDATARIO**, dará origen al pago de sumas sucesivas diarias equivalentes al cero punto cinco por ciento (0.5%) del valor total del contrato por cada día de retardo sin exceder el diez por ciento (10%) del valor total del contrato. Para el efecto, **EL ARRENDATARIO** autoriza que **EL ICFES** descuente y compense de las sumas a su favor los valores correspondientes a la cláusula penal de apremio. **EL ICFES** podrá obtener el pago total o parcial mediante correspondiente reclamación ante la compañía de seguros con cargo al amparo de cumplimiento otorgado mediante la garantía única, o por las vías legales a que haya lugar. La cancelación o deducción de eventuales apremios no exonera al contratista de satisfacer sus obligaciones y compromisos, ni de terminar las actividades de su cargo, en las condiciones de tiempo y de calidad pactadas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. DOCUMENTOS DEL CONTRATO: Hacen parte integral de presente contrato el Manual de Contratación, Manual de Supervisión e Interventoría; la oferta presentada por **EL**

ARRENDATARIO, y demás documentos precontractuales que hubiesen sido conocidos y aprobados por parte del arrendador, así como también los que emitan las partes durante la ejecución del contrato y que tengan relación con la naturaleza de su objeto.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. APORTES PARAFISCALES: EL ARRENDADOR declara y acredita que se encuentran al día en el pago de aportes relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y las normas que le complementan.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. RÉGIMEN DE VENTAS: EL ARRENDADOR declara que pertenece al régimen señalado en el Registro Único Tributario.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. GASTOS DEL CONTRATO: Correrán a cargo de EL ARRENDATARIO todos los gastos necesarios para el perfeccionamiento y el inicio de la ejecución del contrato. En caso de que haya necesidad de ampliar o prorrogar la garantía, éste sufragará los gastos a que haya lugar. El pago de los impuestos y retenciones que surjan por causa o con ocasión del presente contrato corren por cuenta de EL ARRENDATARIO. La retención será efectuada por la Tesorería del ICFES, mediante descuento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO: De conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Manual de Contratación, el presente contrato es solemne y, por lo tanto, se perfeccionará cuando el acuerdo de voluntades se eleve a escrito. Igual solemnidad deberá cumplirse cuando se efectúen modificaciones al contrato.

CLÁUSULA NOVENA. REQUISITOS DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: Para ejecutar el contrato haberse aprobado las garantías exigidas en el contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL. Para todos los efectos legales y fiscales que se deriven de este Contrato, se fija como domicilio la ciudad de Bogotá D.C y lugar de ejecución las diferentes zonas descritas en el anexo técnico.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES: EL ARRENDATARIO recibirá notificaciones y comunicaciones en Carrera 10 No 24-76 oficina 1301 Bogotá. EL ICFES recibirá notificaciones y comunicaciones en la Avenida Calle 26 No. 69-76, Torre 2, piso 15, Edificio Elemento, en la ciudad de Bogotá D.C.

Para constancia, se firma en Bogotá D.C., 24 Oct. 2017.


MARÍA SOFÍA ARANGO ARANGO
Secretaria General
Ordenadora del Gasto
ICFES


CAMILO AYERBE POSADA
Representante Legal
OPERA INVERSIONES URBANAS S.A.S

Revisó: María Sofía Arango Arango –Secretaria General
Elaboró: Diana Forero Aya – Abogada

1. 0.0

2. 0.0

3. 0.0