



**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

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 m<sup>2</sup>

3.Área construida caseta vigilancia y baño: 6.80 m<sup>2</sup>.

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.

**OBLIGACIONES DEL ICFES**

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 contrato a celebrarse.

**OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO**

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 restituído 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 del 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 ESPECIFICAS 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.

SUPERVISOR

La supervisión para la correcta ejecución del contrato estará a cargo de la Secretaria General

ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR  
DEL CONTRATO

La secretaria general recibió oferta por parte de la firma OPERA INVERSIONES URBANAS, por la suma de **QUINCE MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$ 15.000.000)**, correspondientes a 6 cánones de arrendamiento cada uno por la suma de **DOS MILLONES Y MEDIO M/CTE. (\$ 2.500.000)** debido a la necesidad que tienen de contar con este predio, 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.

**IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DEL RIESGO**

El riesgo que puede presentarse es el no cumplimiento del contrato, por lo cual. Para mitigar estos riesgos se solicitará al arrendatario, la constitución de una garantía a favor del ICFES emitida por un banco, compañía de seguros o sociedad fiduciaria legalmente establecidos en Colombia, para amparar el cumplimiento general del contrato, por el 10% del valor del mismo, con una vigencia que cubra el plazo del contrato y 4 meses más. Cuando se presente uno de los eventos de incumplimiento cubierto por la garantía, la entidad procederá a hacerla efectiva en los términos y con el procedimiento señalados por las normas vigentes. Todo lo anterior, sin perjuicio de las acciones judiciales o administrativas que procedan frente a cualquier perjuicio de cualquier orden que le sea causado a la Administración.

**VALOR Y 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.

**PLAZO DE EJECUCIÓN**

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.

**RESPONSABLES**

ELABORÓ ÁREA TÉCNICA

APROBÓ ÁREA TÉCNICA

Nombre  
DIANA FORERO AYA

Nombre  
MARÍA SOFÍA ARANGO ARANGO

Firma  
*Diana Forero Aya*

Firma  
*M. Arango*