

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

No. 471 DE 2016

Entre los suscritos, **XIMENA DUEÑAS HERRERA**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 66.915.351 de Cali (Valle), quien obra en condición de Directora General del Instituto Colombiano para la Evaluación de la Educación – ICFES -, nombrada mediante Decreto 1834 del 23 de septiembre de 2014, debidamente posesionada mediante acta del 24 de septiembre de 2014, facultada para celebrar contratos de conformidad con lo dispuesto en la Resolución Interna de Delegación de Funciones No. 578 del 25 de octubre de 2011, modificada por la Resolución No. 855 de 2014, -, quien en adelante se denominará **EL ICFES o EL ARRENDATARIO**; y **JAVIER ARMANDO RAMÍREZ CÁCERES**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.252.110, quien obra en condición de representante legal de la sociedad **FAMOC DE PANEL S.A.**, en adelante **EL ARRENDADOR**, persona jurídica con N.I.T. 860.033.419-4, constituida mediante Escritura Pública No. 2088 del 27 de julio de 1995 de la Notaría 41 de Bogotá, inscrita bajo el número 3499 del libro respectivo según consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal, con capacidad legal para arrendar los inmuebles objeto del presente contrato, de conformidad con los contratos suscritos con los propietarios de los pisos que conforman los inmuebles a arrendar a través de sus representantes legales, lo que fue comprobado por la Entidad según los certificados de existencia y representación legal, todo lo cual hace parte integral del acuerdo de voluntades, hemos convenido celebrar este contrato de arrendamiento de bien inmueble, el cual se registrará 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 la misión del ICFES es: *"Ofrecer el servicio de evaluación de la educación en todos sus niveles y adelantar investigación sobre factores que inciden en la calidad educativa, con la finalidad de ofrecer información para mejorar la calidad de la educación. De la misma manera el ICFES podrá realizar otras evaluaciones que le sean encargadas por entidades públicas o privadas y derivar de ellas ingresos, conforme a lo establecido en la Ley 635 de 2001"*.
3. Que para el desarrollo de su misión, el ICFES requiere contar con un inmueble en el cual funcione su sede, habida cuenta que actualmente, el edificio de propiedad del ICFES ubicado en la Calle 17 No. 3 - 40 de la ciudad de Bogotá, se encuentra en intervención con fines de su reforzamiento estructural, para luego atender las acciones arquitectónicas para que el inmueble cumpla las normas de discapacitados, normas ambientales, de discapacitados, seguridad en el trabajo, gestión del riesgo, entre otras.

4. Que las obras antes mencionadas impiden la ocupación del inmueble para el funcionamiento del ICFES, tal como consta en el concepto técnico presentado por Proyectistas Civiles Asociados, consultor contratado por el ICFES en el año de 2010 para la elaboración de estudios y diseños del reforzamiento estructural del inmueble de propiedad del ICFES
5. Que como consecuencia de la intervención a la cual se ha hecho referencia, el ICFES celebró el contrato de arrendamiento de inmueble con la sociedad Procomercio S.A., acto jurídico que tiene como objeto el arrendamiento de los pisos 25 al 32 ubicados en la carrera 7° No. 32-12, edificio San Martín, en la ciudad de Bogotá D.C. y el cual contempló un plazo de ejecución que terminó el pasado 1 de noviembre del año en curso.
6. Que este negocio jurídico que recién se señaló, ha sido objeto de diferencias contractuales, razón por la cual, se encuentra convocado un Tribunal de Arbitramento ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, con el fin que sean dirimidas las controversias presentadas en la ejecución de ese contrato. Por ello, no fue dable compaginar con los principios de la gestión fiscal y de la función administrativa, para prorrogar la relación comercial con un proveedor que se ha sustraído de sus más elementales obligaciones.
7. Que ante el panorama antes descrito, el ICFES adelantó un detallado y amplio estudio del mercado inmobiliario de la ciudad de Bogotá D.C., con el fin de determinar las mejores opciones para celebrar un contrato de arrendamiento de un inmueble que cumpla con toda la normatividad vigente en materia de sismoresistencia, discapacitados, seguridad en el trabajo, prevención de emergencias, gestión del riesgo, etc., haciéndose evidente, imperante e improrrogable la necesidad de contar con una infraestructura para su funcionamiento; todo lo cual obra en el estudio previo que sustenta esta contratación (Anexo 2).
8. Que la infraestructura que se requiere arrendar debe ser dentro del perímetro urbano, cerca al centro de la ciudad de Bogotá, con fácil acceso a vías de transporte y a entidades públicas del orden nacional, así como tener condiciones adecuadas para los sitios de trabajo que se requieren.
9. Que, como resultado de ese análisis, se solicitó propuesta formal a varias sociedades, entre ellas a FAMOC DE PANEL S.A., del inmueble ofrecido, que de acuerdo con el comparativo realizado cumple con las necesidades institucionales y resulta ser el más favorable para la Entidad en razón a su ubicación y a las ventajas ofrecidas y señaladas en el estudio de mercado, de conformidad con lo establecido en el estudio previo, que hacen parte integral de este contrato.
10. Que el ICFES requiere para su funcionamiento un inmueble a título de arriendo con capacidad instalada de 432 estaciones de trabajo, salas de reunión, salas de espera, auditorio para 50 personas, áreas de atención al ciudadano, correspondencia, almacenamiento y archivo rodante.
11. Que, con fundamento en el análisis del mercado realizado por el ICFES, la Junta Directiva del Instituto decidió de manera unánime, aprobar la solicitud de vigencias futuras solicitadas por la alta dirección del ICFES para atender la necesidad de arrendamiento por valor de \$ 13.961.062.839 correspondientes a las vigencias fiscales de 2017 y 2018 (31 de julio). Para la vigencia 2016 el ICFES cuenta con recursos propios por valor de \$. 1.329.508.162

**12.** Que el ICFES elaboró los correspondientes estudios previos de la contratación, señalando entre otros aspectos, que la contratación acá adelantada se ampara bajo la causal contemplada en el subliteral vi), literal c, del artículo 11 del Acuerdo 006 de 2015 (Manual de Contratación del ICFES).

**13.** 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.

**14.** 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 ICFES 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 ARRENDADOR 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 ARRENDADOR 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 ARRENDADOR 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 ARRENDADOR declara conocer la naturaleza de las obligaciones contractuales requeridas, y los costos necesarios para su desarrollo.

*Alfonso*

9. EL ARRENDADOR manifiesta que se encuentra en plena capacidad para realizar las actividades que las obligaciones contractuales requieren y que se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente Contrato. Así mismo, EL ARRENDADOR declara que por virtud de los contratos suscritos con los propietarios de las áreas, está debidamente facultado para arrendarlas totalmente adecuadas al ICFES en las condiciones que se determinarán más adelante en el presente contrato.
10. EL ARRENDADOR 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.** Contratar el arrendamiento de los pisos 15, 16, 17 Y 18 de la Torre 2, con un área total de 5.033 M2, del Edificio Elemento ubicado en la Avenida Calle 26 No. 69-76, completamente dotados para el uso exclusivo y funcionamiento del ICFES, incluidas las adecuaciones necesarias y sus inmuebles por destinación, de conformidad con las especificaciones técnicas y las necesidades planteadas por la Entidad conforme se determinó en la oferta presentada y en el anexo técnico que las contiene y que hace parte integral del presente contrato y ciento un (101) parqueaderos asignados a estas áreas. Los linderos de los inmuebles objeto de arrendamiento se encuentran señalados en los certificados de matrícula inmobiliaria que se adjuntan mediante anexo y hacen parte integral del presente contrato y que han sido verificados por el ICFES. No obstante lo anterior, los inmuebles se arriendan como cuerpo cierto.

**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS.**

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

1. El inmueble cuenta con áreas adecuadas y dotadas para albergar, como mínimo, 432 estaciones de trabajo, configuradas de la siguiente manera:
  - 1.1. Especificaciones del inmueble en cuanto a sus acabados de interiorismo y obras civiles: pisos vinílicos, cielo falso en fibra mineral con plafones acústicos en algunas zonas del proyecto, muros en drywall con frescasa, tratamiento acústico para el despacho y la sala de reuniones de la junta Directiva, DIVISIONES EN VIDRIO TEMPLADO, iluminación LED, red de potencia para corriente regulada y normal, cableado de voz/datos categoría 6-A, sistemas de detención y extinción de incendios, sistema básico de CCTV. Aire acondicionado para: Datacenter, centros de cableado, despacho y sala de reuniones de Junta Directiva, 6 baños privados, auditorio para 50 personas. Una cocineta por piso y una cafetería con capacidad aproximada para 80 personas. Lo anterior de conformidad con el anexo técnico que hace parte integral del presente contrato.
  - 1.2. Inmuebles por destinación: 432 puestos de trabajo para directores, subdirectores, jefes de oficina, secretarías y profesionales, salas de juntas, almacenamiento y archivo rodante cuyas cantidades y características se encuentran contenidas en el anexo técnico que hace parte integral del presente contrato.



- 1.3.** Mantenimiento preventivo y correctivo del inmueble y su dotación, que implica las rutinas de preventivas y correctivas necesarias para garantizar el control permanente de iluminación, óptimo funcionamiento de la red de cableado de potencia y voz/datos, sistemas de CCTV, aire acondicionado y funcionamiento óptimo de los inmuebles que hacen parte del objeto del presente contrato.
- 1.4.** Servicios de administración del edificio. Vigilancia con CCTV en zonas comunes, portería y parqueo 24 horas, control de acceso en recepción, mantenimiento y aseo de las zonas comunes, fachadas, cubiertas, ascensores que llegan directamente a cada piso, red contra incendio, planta eléctrica cobertura total, escalera de emergencia y servicio de parqueadero – 90 celdas. Lo anterior de acuerdo con las condiciones ofrecidas por parte de la Copropiedad.
- 1.5.** Servicios no incluidos: servicios de vigilancia privada dentro de las áreas alquiladas, servicio de cafetería, insumos para baños, cafetería y planta telefónica.
- 1.6.** La resistencia de los pisos deben ser aptas para tráfico pesado.
- 1.7.** El inmueble debe contar con iluminación natural y artificial, buena ventilación bien sea natural o artificial y las baterías de baños suficientes para mujeres y hombres.
- 1.8.** El ingreso a la edificación debe contar con accesos adecuados para personas con limitaciones físicas y/o discapacidad.
- 1.9.** Las áreas a arrendar deben garantizar el cumplimiento de las normas relacionadas con rutas de evacuación y prevención de riesgos contemplados en la normatividad vigente expedida por el Instituto Distrital para la Gestión del Riesgo – IDEGER y el Cuerpo Oficial de Bomberos de Bogotá.
- 1.10.** El inmueble debe contar con una red contraincendios de las áreas comunes y de evacuación.
- 1.11.** El contrato a suscribir no incluye el consumo de servicios públicos los cuales serán asumidos por el ICFES.
- 1.12.** El Arrendador debe garantizar que las áreas comunes del inmueble arrendado cuenten con iluminación 24 horas para permitir que el personal de vigilancia, aseo y cafetería pueda ubicarse en dichas áreas comunes de acceso.
- 1.13.** El Arrendador deberá garantizar el mantenimiento preventivo y correctivo del mobiliario por el normal deterioro por su uso. Se establecerá un mecanismo ágil y oportuno para atender los requerimientos del Arrendatario en un tiempo entre 24 y 72 horas después de recibida la solicitud. En casos en donde la necesidad justifique un mayor tiempo de atención, éste deberá ser justificado por parte del Arrendador para su atención y solución.
- 1.14.** El Arrendador debe garantizar el mantenimiento preventivo y correctivo de las áreas arrendadas junto con toda la dotación que los compone y que se encuentra contenida en el anexo técnico que hace parte integral del contrato que permitan condiciones de habitabilidad y estabilidad del inmueble.
- 1.15.** Las demás que se encuentran establecidas en las especificaciones técnicas, planos, diseños, etc, los cuales se encuentran descritas en el anexo que hace parte integral del presente contrato.

**CLÁUSULA TERCERA. ALCANCE DEL OBJETO.** Por el presente contrato EL ARRENDADOR se obliga a otorgar la tenencia del bien inmueble descrito en la cláusula primera, junto con la totalidad de las adecuaciones, inmuebles por destinación y demás especificaciones que lo componen y que han sido acordados entre las partes en favor de EL ARRENDATARIO a título de arrendamiento, así como los parqueaderos asignados a estas áreas. 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.

**CLÁUSULA CUARTA. DESTINACIÓN Y USO DEL INMUEBLE.** EL ARRENDATARIO destinará el inmueble para el funcionamiento de la Entidad, la ubicación de sus funcionarios y el desarrollo de la actividad propia del ICFES.

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

**CLÁUSULA QUINTA. PLAZO DE EJECUCIÓN.** El plazo de ejecución del presente contrato se comenzará a contar a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución y hasta el 31 de julio de 2018, inclusive.

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.

El contrato se desarrollará en dos fases, determinadas de la siguiente manera:

- 1) La primera fase que corresponde el periodo de realización de las adecuaciones requeridas y contenidas en el anexo técnico que hace parte integral del presente contrato iniciará una vez suscrito el contrato y se aprueben los diseños y especificaciones por parte del arrendatario y tendrá un término que inicia con la firma y legalización del contrato y termina el 1 de febrero de 2017.

Con posterioridad al 1 de febrero de 2017 y una vez ocupadas las áreas por parte del arrendatario, podrán presentarse durante las siguientes tres (3) semanas hasta el 23 de febrero de 2017, algunos procesos transitorios de movimientos de puestos de trabajo y especificaciones menores para los ajustes finales del proyecto.

- 2) La segunda fase, iniciará a partir del 1 de febrero de 2017 una vez sean entregadas las áreas de acuerdo con lo establecido en el numeral anterior y corresponderá con la ejecución formal del arrendamiento de las mismas para el funcionamiento de la Entidad contratante.

Esta etapa inicia al momento de la entrega de las áreas totalmente adecuadas de acuerdo con las especificaciones establecidas en el anexo que hace parte integral del presente contrato y estará vigente hasta el 31 de julio de 2018, inclusive.

El arrendatario no tendrá obligación de pago de los cánones de arrendamiento pactados sino solo a partir del momento del recibo de las mismas de acuerdo con lo establecido en la presente cláusula.

El Arrendatario se obliga a notificar al arrendador sobre la no renovación del contrato de arrendamiento con una antelación mínima de 6 meses a la fecha de terminación del



contrato o de cualquiera de sus prorrogas o renovaciones, so pena de que el presente contrato se entienda prorrogado por 12 meses adicionales.

**CLÁUSULA SEXTA. VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO.** Por tratarse de un contrato de ejecución en el tiempo su valor no está determinado, pero es determinable. Así, el valor del contrato corresponde a la suma de quince mil doscientos noventa millones quinientos setenta y un mil un pesos (\$15.290'571.001), discriminados durante las vigencias fiscales de los años 2016, 2017 y 2018 de la siguiente manera:

Vigencia 2016	Vigencia 2017	Vigencia 2018
\$ 1.329.508.162	\$ 8.817.513.372	\$ 5.143.549.467

- El valor del canon de arrendamiento mensual corresponde a ciento siete mil quinientos setenta y un pesos por metro cuadrado (\$107.571, 00 X M2) por cinco mil treinta y tres metros cuadrados (5.033 M2), más ciento un (101) parqueaderos, para un canon mensual de quinientos cuarenta y un millones cuatrocientos cuatro mil ochocientos cuarenta y tres millones de pesos M/cte (\$541'404.843, 00).
- Este valor incluye el valor del canon de arrendamiento por las áreas totalmente dotadas de acuerdo con el anexo técnico que hace parte integral del contrato, la cuota mensual de administración y un IVA proyectado del (16%).
- Cada doce (12) meses, contados a partir de la firma del presente contrato, el valor del canon de arrendamiento se incrementará en un porcentaje igual al Índice de Precios al Consumidor establecidos por el DANE más un punto adicional (IPC + 1%).
- Una vez entregada la totalidad de las áreas, el arrendatario pagará la totalidad del canon pactado en el presente contrato.
- Con cargo al valor contratado el contratista de obliga al pago de todos los costos directos e indirectos, gastos, derechos e impuestos, tasas o contribuciones por los bienes y servicios contratados, los cuales se entenderán incluidos en el valor ofertado. EL ICFES sólo efectuará las retenciones a que haya lugar.

**FORMA DE PAGO. EL ICFES se compromete a pagar:**

- Un primer pago anticipado por valor de Mil trescientos veintinueve millones quinientos ocho mil ciento sesenta y dos pesos M/cte (\$1.329'508.162, 00), incluido IVA, a la firma del presente contrato y que será imputado a los primeros cánones de arrendamiento de acuerdo con las áreas entregadas en cumplimiento de lo establecido en la cláusula anterior del presente contrato.
- Posteriormente, de manera anticipada, dentro de los 10 días primeros días de cada mes, el arrendatario pagará el valor del canon de arrendamiento por la suma de quinientos cuarenta y un millones cuatrocientos cuatro mil ochocientos cuarenta y tres millones de pesos M/cte (\$541'404.843, 00), por la totalidad de las áreas adecuadas.

*[Handwritten signature]*

El pago se realizará previa presentación por parte del Arrendatario de la factura cumpliendo lo establecido para estos efectos por parte del Estatuto Tributario.

Adicionalmente y para efectos del pago el contratista deberá anexar el certificado de cumplimiento suscrito por el supervisor del contrato, así como las constancias de cumplimiento de sus obligaciones al sistema de seguridad social en salud, pensiones y parafiscales de acuerdo con las formalidades establecidas en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y las demás normas que lo modifiquen.

Las demoras que se presenten por la omisión de estos requisitos por parte del Arrendador serán de su exclusiva responsabilidad, razón por la cual, no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza por estas razones.

El pago se hará por medio de transferencia electrónica a nombre del Contratista, a la cuenta de ahorros No. 290-82922-5 del Banco de Occidente, Oficina Puente Aranda.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El valor señalado en esta cláusula se encuentra amparado presupuestalmente por el Certificado de Vigencias futuras de fecha 31 de octubre de 2016 con radicado No. 2016 –ER - 196497 y El Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 2722 de 2016.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Teniendo en cuenta que a la firma del presente contrato se encuentra discutiéndose en el Congreso de la República un proyecto de Ley de reforma tributaria, en el cual según la información que ha sido suministrada a la opinión pública, se pretenderá aumentar la tarifa del Impuesto al Valor Agregado IVA, las partes acuerdan que el impacto de este tributo será objeto de actualización automática en el valor del presente contrato a cargo del Arrendatario, previas las validaciones presupuestales correspondientes.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Si durante la ejecución del contrato y con la debida justificación la entidad requiere del arrendamiento de mayores áreas dentro del mismo proyecto inmobiliario o de mayores o adicionales especificaciones técnicas contenidas en el anexo técnico que hace parte integral del presente contrato que adhieran al inmueble o se destinen al mismo para la funcionalidad del inmuebles y el uso de la entidad, el valor del canon mensual se incrementará a partir del momento de su incorporación y entrega en el valor que las partes establezcan de mutuo acuerdo, durante lo que reste de su vigencia y hasta la terminación del mismo.

**CLÁUSULA SÉPTIMA. OBLIGACIONES PARTICULARES DEL ARRENDADOR.** El arrendador se obliga a:

1. Entregar al ICFES 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 en el anexo técnico que hace parte integral del presente contrato, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.
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 ICFES.
3. Librar al ICFES de toda perturbación en la tenencia para el uso y goce del inmueble.
4. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.
5. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.



6. Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble y que pudiera llegar a afectar la tenencia del mismo por parte del arrendatario.
7. Informar de manera inmediata al ICFES cualquier situación que pueda afectar el uso pacífico de los inmuebles objeto del contrato.
8. Otorgar al ICFES a la terminación del contrato un plazo máximo de 15 días hábiles para entregar el inmueble en caso que el ICFES prescindiera de la posibilidad de prorrogar el plazo de ejecución del contrato o de suscribir un contrato nuevo. Este término de tiempo deberá ser pagado por parte del ICFES.
9. Responder por su cuenta y riesgo, por las adecuaciones, los inmuebles por destinación y las demás especificaciones contenidas en el anexo que hace parte integral del presente contrato por su estado defectuoso o su mal funcionamiento, y en ese caso deberá sustituir el bien respectivo, una vez sea requerido por el ICFES.
10. Cumplir con la totalidad de las obligaciones contenidas en el presente contrato, incluyendo, sin costo adicional para el ICFES, el mantenimiento preventivo y correctivo del inmueble junto con sus especificaciones que lo componen.
11. Las demás que le correspondan de acuerdo con la Ley.

**CLÁUSULA OCTAVA. OBLIGACIONES GENERALES DEL ICFES. EL ICFES se obliga a:**

1. Recibir y conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso de acuerdo con los requerimientos y condiciones señaladas en el anexo técnico que hace parte integral del presente contrato.
2. Aprobar los diseños y el anexo técnico que hace parte integral del presente contrato, para efectos de dar inicio a la primera fase del contrato a la que hace referencia su cláusula quinta, mediante la firma de los documentos mencionados por parte del supervisor del contrato y de los demás funcionarios que de acuerdo con su régimen sean competentes para estos efectos.
3. 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.
4. Pagar al arrendador el canon de arrendamiento, el valor de las cuotas de administración ordinarias y, a las respectivas empresas, los servicios públicos a partir de la entrega del inmueble, así como cualquier otro servicio que hubiese contratado para el uso de la entidad 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.

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. Efectuar las reparaciones locativas de común acuerdo con EL ARRENDADOR.
7. 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 ICFES.
8. Reparar, reponer o pagar por los daños o pérdidas que sus funcionarios, colaboradores, visitantes o terceros realicen al inmueble, las zonas comunes de la copropiedad, las adecuaciones, los inmuebles por destinación, equipos y demás especificaciones contenidas en el anexo técnico que hace parte integral del presente contrato.
9. Cumplir con el reglamento de propiedad horizontal y los manuales de manejo de los bienes y equipos establecidos, así como los de buen comportamiento que existan al interior de la entidad.
10. No dar un uso diferente al inmueble al establecido en el presente contrato y en el régimen de propiedad horizontal, ni ceder o subarrendar sin autorización del arrendador las áreas entregadas en el contrato de arrendamiento.
11. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
12. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el arrendador.
13. Las demás que le correspondan de acuerdo con la Ley.

**CLÁUSULA NOVENA. ENTREGA Y RESTITUCION DEL INMUEBLE. EL ARRENDADOR** hará entrega del inmueble, de acuerdo con el cronograma de entregas establecido en la cláusula quinta del presente contrato, mediante acta suscrita por las partes, en la que se deje constancia del estado del bien e inventarios, de conformidad con el anexo técnico que hace parte integral del presente contrato.

La entrega del inmueble por fuera de los términos señalados en la cláusula quinta del presente contrato dará derecho al ARRENDATARIO de imponer las sanciones que contempla este contrato previo cumplimiento de los procedimientos de debido proceso que deban aplicarse para estos efectos.

A la terminación del contrato, la restitución del inmueble por parte del ICFES se hará mediante acta de entrega suscrita por las partes, en la que se deje constancia del estado del bien y de los inventarios de conformidad con el numeral segundo de la cláusula sexta del presente acuerdo.

**CLÁUSULA DECIMA. 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 ICFES a partir de la fecha efectiva de la entrega del inmueble.

**CLÁUSULA DECIMA PRIMERA. 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.

Dadas las características del contrato, el ICFES queda obligado a abstenerse de ordenar o de hacer cualquier mejora o reparación sin autorización expresa del ARRENDADOR.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. GARANTÍAS Y DEMÁS MECANISMOS DE COBERTURA DEL RIESGO.** Las partes acuerdan el siguiente régimen de garantías

**1. Por parte del ARRENDADOR.** Éste se obliga a garantizar el cumplimiento de las obligaciones surgidas a favor del ICFES, así:

- a. Cumplimiento General del Contrato: Por una suma igual al diez por ciento (10%) del valor total del contrato y con una vigencia igual al término de ejecución del mismo y seis (6) meses más y debe amparar: (a) - el incumplimiento total o parcial del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista; (b) el cumplimiento tardío o defectuoso del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista; Deberá tenerse en cuenta estas Disposiciones comunes:
  - Una vez aportadas las anteriores garantías, el ICFES impartirá su aprobación a través de su Oficina Asesora Jurídica.
  - La garantía única, así como las pólizas deberán ajustarse por parte del contratista siempre que se produzca modificación en el plazo y/o el valor del contrato.
  - Los deducibles de la póliza, si lo tuviera, deben ser asumidos por el contratista y no por la Entidad.
  - Ampliación del plazo para aviso de no renovación. En el caso de que la aseguradora decida no otorgar renovación del contrato de seguro, queda entendido, convenido y aceptado que la Aseguradora deberá dar aviso de ello al ICFES y/o al asegurado con no menos de (90) días de antelación a la fecha de vencimiento de la póliza. En caso contrario se dará por entendido que la Aseguradora acepta la renovación o prórroga, previa autorización de la Entidad.
- b. Salarios y prestaciones sociales e indemnizaciones laborales. Por un valor equivalente al 5% del valor del contrato, con una vigencia igual a la duración de este contrato y 3 años más.
- c. Póliza de responsabilidad civil extracontractual. Por un valor equivalente al 5% del valor del contrato, con una vigencia igual a la duración de este contrato y 3 meses más.

Esta póliza también cubrirá el amparo durante el plazo del contrato en el cual de los riesgos relacionados con las actividades empresariales de su resorte, así:

- i. Todo Riesgo.
- ii. Responsabilidad Civil Extracontractual.
- iii. Responsabilidad Civil Parquederos.

**2. Por parte del ARRENDATARIO.** Éste se obliga a garantizar el cumplimiento de las obligaciones surgidas a favor del ARRENDADOR, así:

*ALC*

Póliza (s) vigentes que garanticen los riesgos derivados de sus actividades empresariales, para la seguridad de sus funcionarios y terceros, así como una póliza contra todo riesgo que ampare los bienes de su propiedad, así como los que tenga bajo tenencia en calidad de arrendamiento.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. 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.

En caso de cesión del contrato por parte del Arrendador, previamente autorizada por parte del ICFES, y si con ocasión de la misma se considera de manera justificada que se pone en riesgo el cumplimiento del contrato, EL ICFES podrá exigir al Contratista una garantía adicional a la prevista en la cláusula de garantías.

Si el Contratista no entregan esta garantía adicional, la Entidad Estatal contratante podrá oponerse ante la autoridad correspondiente a la operación de fusión o escisión empresarial o cambio de control, en caso de tratarse de este tipo de situaciones comerciales en curso.

**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/o 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 CUARTA. 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. Para la ejecución de la modificación al contrato deberá existir el correspondiente registro presupuestal, en caso de requerirse, y haberse aprobado la garantía exigida si la modificación así lo requiere.

Toda modificación al contrato deberá estar debidamente justificada y avalada por el interventor y/o supervisor del contrato y acompañada, de ser el caso, de la documentación que resulte necesaria y que sirva de soporte a la misma.

**PARÁGRAFO:** Cuando la modificación al contrato sea solicitada por EL ARRENDADOR deberá seguirse este procedimiento: 1. La solicitud de modificación del contrato deberá dirigirse al interventor y/o supervisor del contrato acompañada de la documentación que resulte necesaria y que sirva de soporte a la misma. 2. La solicitud de modificación del contrato deberá realizarse con, por lo menos, quince (15) días hábiles de antelación a la fecha de terminación del contrato. 3. El interventor y/o supervisor del contrato deberá iniciar y efectuar el trámite correspondiente ante el área responsable.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. 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.



Para el trámite de la suspensión, deberá seguirse el siguiente trámite: 1. La solicitud de suspensión del contrato deberá dirigirse al interventor y/o supervisor del contrato acompañada de la documentación que resulte necesaria y que sirva de soporte a la misma. 2. La solicitud de suspensión del contrato deberá realizarse con, por lo menos, quince (15) días de antelación a la fecha en la cual se pretenda realizar la suspensión, salvo que se trate de un hecho imprevisto o irresistible, caso en el cual los tiempos de ajustarán a sus debidas proporciones 3. El interventor y/o supervisor del contrato deberá iniciar y efectuar el trámite correspondiente ante el área responsable.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:** Las controversias o diferencias que surjan entre EL ARRENDADOR y EL ICFES con ocasión de la firma, ejecución, interpretación, prórroga o 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 DÉCIMA SEPTIMA. 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 DÉCIMA OCTAVA. 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 CONTRATISTA** 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 ICFES 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 DÉCIMA NOVENA. AUSENCIA DE RELACIÓN LABORAL Y AUTONOMÍA:** De conformidad con la naturaleza del contrato, EL ARRENDADOR ejecutará el contrato con autonomía e independencia. En tal sentido, no existirá relación laboral entre EL ICFES y EL ARRENDADOR. Lo anterior sin perjuicio del deber de coordinación que le asiste a EL ARRENDADOR en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales que, en todo caso, no generará relación laboral.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA. IMPUESTOS Y RETENCIONES:** El pago de impuestos y retenciones que surjan por causa o con ocasión del presente contrato, corren por cuenta de

EL CONTRATISTA y serán retenidos por la Tesorería de EL ICFES, descontándolos de los pagos que se haga. En el evento en que la Ley ordené un incremento del IVA el ICFES lo asumirá en el mismo porcentaje que corresponda en el valor del canon de arrendamiento pactado al momento del pago.

**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. DOCUMENTOS DEL CONTRATO:** Hacen parte integral de presente contrato el Manual de Contratación, Manual de Supervisión e Interventoría, Certificado de Disponibilidad Presupuestal, el Anexo Técnico, el Registro Presupuestal; la oferta presentada por EL ARRENDADOR, los estudios de mercado, los estudios previos 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 TERCERA. 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 CUARTA. RÉGIMEN DE VENTAS:** EL ARRENDADOR declara que pertenece al régimen señalado en el Registro Único Tributario.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. GASTOS DEL CONTRATO:** Correrán a cargo de EL CONTRATISTA 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 ARRENDADOR. La retención será efectuada por la Tesorería del ICFES, mediante descuento.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. CONFIDENCIALIDAD.** EL ARRENDADOR acepta y reconoce de manera expresa que la información que reciba, elabore, cree, conozca, formule, deduzca o concluya en virtud o con ocasión del desarrollo y ejecución del presente contrato es información confidencial, de exclusiva titularidad de EL ICFES, sobre la cual EL ARRENDADOR tendrá el deber de reserva absoluta, independientemente que su relación o vinculación con EL ICFES cese, se suspenda, termine o sea liquidada por cualquier causa o motivo, dentro del marco de la Ley.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. 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.

**PARÁGRAFO:** Todas las actividades, servicios o bienes prestados o entregados por EL ARRENDADOR antes del perfeccionamiento del contrato no serán reconocidos ni pagados por EL ICFES.

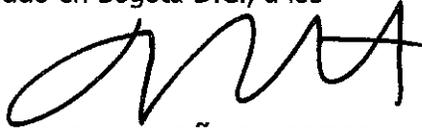
**CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. REQUISITOS DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:** Para ejecutar el contrato deberá existir el correspondiente registro presupuestal y haberse aprobado las garantías exigidas en el contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL.** Para todos los efectos legales y fiscales que se deriven de este Contrato, se fija como domicilio y lugar de ejecución la ciudad de Bogotá D.C.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA. SUPERVISIÓN.** La supervisión del presente contrato será ejercida por el Subdirector de Abastecimiento y Servicios Generales o por quien ocupe este cargo, o por la persona que en su lugar designe el ordenador del gasto.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES:** EL ARRENDADOR recibirá notificaciones y comunicaciones en la Calle 94 No 13 – 42 en Bogotá y EL ARRENDATARIO en la carrera 7 No. 7-21, Torre A, Piso 5 o en el correo electrónico [marango@icfes.gov.co](mailto:marango@icfes.gov.co).

Dado en Bogotá D.C., a los **14** DIC 2016



**XIMENA DUEÑAS HERRERA**

Ordenadora del Gasto  
ICFES



mmraugo



**JAVIER ARMANDO RAMÍREZ CÁCERES**  
ARRENDADOR