

DATOS BÁSICOS

Estudio Previo No. **536** Fecha Solicitud 09/12/2016
Tipo de Operación: 1305
Sucursal: 01 SEDE PPAL CARRERA 7 No. 32 - 12
Descripción: ESTUDIO PREVIO ARRIENDO

DETALLE ESTUDIO PREVIO

DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

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.

El ICFES tiene como misión: "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".

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.

El reforzamiento estructural culminará en la vigencia 2017, pero ello no permitirá el uso del inmueble en condiciones apropiadas, puesto que se requiere para tal fin, el cumplimiento de las acciones de construcción y arquitectónicas del caso, todo lo cual, demanda de aproximadamente de 22 meses de obra y de recursos presupuestales; 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

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.

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.

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.

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.

Modalidad de selección del contratista: Para el caso presente el proceso de contratación se ampara bajo la causal contemplada en el sub literal vi), literal c, del artículo 11 del Acuerdo 006 de 2015 (Manual de Contratación del ICFES).

OBJETO

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.

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.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL BIEN Y/O SERVICIO

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 frescaca, 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 debe ser apta 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.

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

. 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 prescinda 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.

IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN, DISTRIBUCIÓN

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 Parqueaderos.

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

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.

SUPERVISOR

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.

OBLIGACIONES DEL 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 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.
 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.

ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL

13. Las demás que le correspondan de acuerdo con la Ley.

Para este análisis se tabularon los valores de las propuestas presentadas a dos (2) años, con el fin de contratar en calidad de arrendamiento un inmueble (incluye estaciones de trabajo y redes de voz y datos) con destino al Instituto Colombiano para la Evaluación de la Educación - ICFES, mediante la aplicación de la fórmula de la media geométrica, se estima que el presupuesto es por valor de \$ 15.358.686.771 (QUINCE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y UN PESOS M/CTE). Discriminados así: 1. (\$ 1.397.623.932) Mil trescientos noventa y siete millones seiscientos veintitrés mil novecientos treinta y dos pesos m/cte. para la vigencia 2016; 2. (\$ 8.817.513.372) Ocho mil ochocientos diecisiete millones quinientos trece mil trescientos setenta y dos pesos m/cte. para la vigencia 2017; 3. (\$ 5.143.549.467) Cinco mil ciento cuarenta y tres millones quinientos cuarenta y nueve mil cuatrocientos setenta y siete pesos m/cte. para la vigencia 2018.

Una vez, realizado el análisis de las propuestas se encontró que la propuesta más favorable es la presentada por PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A., por un valor de DOCE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$12.688.200.000).

VALOR 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 peso (\$15.290'571.001), discriminados durante las vigencias fiscales de los años 2016, 2017 y 2018 de la siguiente manera:

Vigencia 2016 \$ 1.329.508.162
Vigencia 2017 \$ 8.817.513.372
Vigencia 2018 \$ 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, oo 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, oo).

- 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 se 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.

i) 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, oo), 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, oo), por la totalidad de las áreas adecuadas.

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.

PLAZO DE EJECUCION

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.

Producto	Nombre	Cantidad Solicitada	Precio Mercado	Total	Entrega				
					No Entrega	No Días	Cantidad	Fecha	Saldo
211180001	Arrendamiento	1	-----	15290571001					

RESPONSABLES

ELABORÓ ÁREA TÉCNICA	REVISÓ ÁREA TÉCNICA
Nombre KAREN TATIANA GUZMAN HERRERA	Nombre ANDRÉS MANCIPE GONZÁLEZ
Firma 	Firma