

## INVITACION PÚBLICA

(Enero 15 de 2013)

### 1. OBJETO

**DAR EN ARRENDAMIENTO TRES ESPACIOS FÍSICOS UBICADOS EN LAS UNIDADES TECNOLÓGICAS PARA PRESTAR EL SERVICIO DE FOTOCOPIADO**

### 2. PLAZO DE EJECUCION

El arrendamiento de tres espacios físicos ubicados en las Unidades Tecnológicas de Santander para prestar el servicio de fotocopiado, iniciara a partir de la suscripción del acta de inicio por parte de la entidad, hasta el 31 de Diciembre de 2013.

### 3. FORMA DE PAGO

Las Unidades Tecnológicas de Santander, recaudará el valor mensual del canon de arrendamiento, durante los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual, para lo cual el arrendatario deberá consignar los dineros en la cuenta que la institución disponga para tal fin.

### 4. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS OFERTAS O DECLARATORIA DESIERTO DEL PROCESO

Serán objeto de rechazo las propuestas que se encuentren incursas en una o varias de las siguientes causales:

#### 4.1. RECHAZO:

- a. Cuando la propuesta sea firmada por una persona diferente al representante legal o quien haga sus veces. Así mismo será rechazada la propuesta cuando el representante legal no se encuentre debidamente autorizado para presentar la oferta de acuerdo con los estatutos sociales o con el acuerdo de integración del Consorcio o Unión temporal.
- b. Si la propuesta no cumple con todas las exigencias establecidas en la invitación pública o si se llegare a presentar con especificaciones técnicas diferentes a las requeridas en la invitación pública.
- c. Cuando el proponente dentro del término indicado por la Entidad, no aclare, aporte o subsane algún documento o información necesarios para verificar el cumplimiento de los requisitos habilitantes exigidos en la presente invitación pública.
- d. Por no cumplir con los requisitos habilitantes consagrados en la presente invitación pública.
- e. Si la propuesta económica sobrepasa los valores indicados en esta invitación.
- f. Por hallarse incurso dentro de las inhabilidades e incompatibilidades o prohibiciones legales para contratar, consagrar en la Constitución Política y la Ley.
- g. Cuando la propuesta sea presentada luego de la fecha exacta señalada para el cierre del término para presentar propuestas.
- h. Cuando no se presenten en el tiempo que señale la Entidad los documentos de la propuesta.
- i. Cuando la propuesta presente un plazo de ejecución superior al previsto por la entidad.
- j. Cuando en la propuesta se encuentre información o documentos que contengan datos tergiversados, alterados o tendientes a inducir a error a la Entidad.

- k. Cuando se descubra y constate por vía administrativa falsedad material o ideológica en cualquiera de los documentos de la propuesta.
- l. Cuando existan varias propuestas presentadas por la misma persona, natural o jurídica, individualmente o formando parte de un consorcio o unión temporal. Esto aplica para varias propuestas presentadas por un mismo oferente para un ítem específico.
- m. Cuando el Oferente se encuentra incurso en alguna causal de disolución o liquidación.

#### 4.2. DECLARATORIA DE DESIERTA

Las Unidades Tecnológicas de Santander podrán declarar desierto el presente proceso mediante resolución motivada, cuando:

- a. Se presenten causas que impidan la selección objetiva, para las Unidades Tecnológicas de Santander.
- b. No haya voluntad real de participación por ausencia de propuestas hábiles o porque se advierte colusión, fraude o comunidad de intereses entre las firmas proponentes.

La decisión correspondiente se publicará en la página de la institución ([www.uts.edu.co](http://www.uts.edu.co)), señalando en forma expresa las razones que la motiven.

#### 5. CRONOGRAMA

ACTIVIDAD	FECHA		LUGAR
	INICIO	FINAL	
Publicación Informe de Estudios y Documentos Previos y Publicación de la Invitación	15 de Enero (Martes)		<a href="http://www.uts.edu.co">www.uts.edu.co</a>
Observaciones y/o aclaraciones	15 de Enero (Martes)	16 Enero (Miércoles)	Oficina Asesora Jurídica
Respuesta a observaciones y plazo máximo para expedir adendas	17 de Enero (Jueves)		<a href="http://www.uts.edu.co">www.uts.edu.co</a>
Cierre y presentación de las ofertas	18 Enero (Viernes) 9:00 a.m.		Oficina Asesora Jurídica
Evaluación de Ofertas	21 de Enero (Lunes)		Comité de Contratos UTS
Publicación de la evaluación	22 de Enero (Martes)		<a href="http://www.uts.edu.co">www.uts.edu.co</a>
Plazo para presentar observaciones a la evaluación	23 de Enero (Miércoles)		Oficina Asesora Jurídica
Respuesta a observaciones a la evaluación y Adjudicación del contrato o declaratoria desierta	25 de Enero (Viernes)		<a href="http://www.uts.edu.co">www.uts.edu.co</a>

#### 6. LUGAR DE RECIBO DE OFERTAS

Los oferentes deberán entregar sus ofertas en la Oficina Asesora Jurídica, ubicada en el tercer piso del Edificio de Aulas y Laboratorios de las Unidades Tecnológicas de Santander, Sede Principal, a más tardar el **día 18 de Enero de 2013 antes de las 9:00 a.m.**

#### 7. REQUISITOS HABILITANTES

Ítem	Documento	Requisito
<b>DOCUMENTOS JURÍDICOS</b>		
1	Carta de presentación de la Oferta, Suscrita por el representante legal debidamente facultado.	Firma del Representante Legal
		Poder cuando se firma la Propuesta mediante apoderado.
		El otorgamiento del poder no podrá ser superior a treinta (30) días calendario a la fecha de cierre y entrega de propuestas
		Según modelo en todo su contenido

Ítem	Documento	Requisito
		Presentación del documento
2	Documento de identificación del representante legal o autorizado para firmar la propuesta o el contrato *Documento que acredita capacidad jurídica	Presentación del documento
3	Personas Jurídicas: Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio.  (Fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario a la fecha de cierre y entrega de propuestas).  *Documento que acredita capacidad jurídica	Objeto Social: Debe ser concordante con el objeto de la contratación.
		Vigencia no inferior a un año
4	Persona natural: Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio.  (Fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario a la fecha de cierre y entrega de propuestas)  *Documento que acredita capacidad jurídica	Autorización al Representante Legal para suscribir Contrato (si se requiere según cuantía en Certificado de Existencia y Representación Legal.
		Vigencia de la actividad no inferior a un año
5	Documento de Constitución del Consorcio o Unión Temporal.  *Documento que acredita capacidad jurídica	Certificado de Existencia y Representación Legal de cada integrante (si es persona jurídica)
		Fotocopia de la Cédula de ciudadanía del representante legal de cada integrante
		Indicación de términos, extensión de la participación, objeto o contrato consorcial o de unión temporal
		Designación del Representante Legal del Consorcio o Unión Temporal
		Poder cuando se firma la Propuesta mediante apoderado
		Autorización a los Representantes Legales de cada integrante para presentar oferta en Consorcio o Unión Temporal
6	Póliza de Seriedad de la Oferta	Objeto
		Firma tomador
		Póliza otorgada a favor de entidades estatales
		Cuantía y vigencia
		Recibo de pago expedido por la Compañía Aseguradora
7	Paz y salvo de aportes al sistema de seguridad social (Salud, Pensión y ARP) y parafiscales (Cajas de compensación familiar, ICBF y SENA).	Encontrarse al día con el pago de aportes al Sistema de Seguridad Social y Parafiscales
		Persona jurídica: Certificado expedido por el Revisor Fiscal o por el Representante legal vigente al momento del cierre y entrega de ofertas.  Se hace necesario que acrediten el cumplimiento oportuno de sus obligaciones con los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes parafiscales, en los últimos seis (6) meses previos al cierre del presente proceso de selección.  Si la certificación es expedida por el Revisor Fiscal, debe anexar Fotocopia de la Tarjeta Profesional y el Certificado de antecedentes disciplinarios expedidos por la Junta Central de Contadores con fecha de expedición no superior a tres meses, contados a partir de la fecha límite del cierre de la contratación.

Ítem	Documento	Requisito
		<p><i>Persona Natural:</i>                      Las personas naturales deberán acreditar el pago de los aportes a la Seguridad Social Integral conforme a la Ley 100 de 1993, Artículo 4°, Ley 797 de 2003 y el Decreto Ley 2150 de 1995; esto es, aportes para la seguridad social en salud y pensiones. Si tienen trabajadores a su servicio deberán acreditar, además, el pago de dichos aportes y los parafiscales en los casos que se requiera de conformidad con la normatividad vigente.</p> <p>Presentación de los comprobantes de pago y planillas vigentes al momento del cierre y entrega de ofertas.</p>
8	Certificado de Antecedentes Fiscales, de la empresa y del Representante Legal, expedido por la Contraloría General de la República *Documento que acredita capacidad jurídica	Estar vigente a la fecha de presentación de la propuesta.
9	Certificado de Antecedentes Disciplinarios del Representante Legal o autorizado para firmar el contrato. *Documento que acredita capacidad jurídica	Estar vigente a la fecha de presentación de la propuesta.
10	Registro Único Tributario (RUT) *Documento que acredita capacidad jurídica	Presentación del documento (Debe estar inscrito en una actividad concordante con el objeto de la contratación)
DOCUMENTOS FINANCIEROS, TECNICOS Y DE EXPERIENCIA		
11	Registro Único de Proponentes (RUP) (Fecha de expedición no mayor a treinta (30) días a la fecha de cierre y entrega de propuestas)	<p>11.1 Deberá contar con el siguiente puntaje como proveedor en la información financiera:</p> <p>Patrimonio: Mayor o igual a 20                      Puntos Liquidez: Mayor o igual a 40 Puntos                      Endeudamiento: Menor o igual a 39.99%</p> <p>En el caso de consorcios o uniones temporales, el indicador de Liquidez y Endeudamiento deberá ser cumplido por cada integrante y el patrimonio mínimo de uno de los integrantes el 60% del presupuesto oficial estimado.</p> <p>11.2 Para verificar la experiencia, el proponente deberá presentar tres (3) contratos, en los cuales se hubiera contemplado la prestación del servicio o el suministro de fotocopias, en los tres (3) últimos años, contados a partir del día de publicación de la presente convocatoria. Para el efecto deberá allegar copia de los respectivos contratos y/o certificaciones con los correspondientes soportes.</p> <p>Para el efecto deberá presentar la fotocopia de los contratos y/o las certificaciones que lo acrediten en caso de ser con entidades públicas.</p> <p>Para el caso de contratos con personas privadas, debe allegar copia del contrato, con los correspondientes soportes de pago, anexando la factura de cada uno de ellos, el auxiliar de IVA del bimestre al que corresponde la factura y la declaración de IVA correspondiente a dicha factura.</p> <p>En el caso de consorcios o uniones temporales, se tendrán en cuenta la sumatoria de los contratos que cada uno de sus integrantes acredite o la que uno de ellos cumpla según el RUP.</p>

Ítem	Documento	Requisito
12	Equipos	El proponente deberá acreditar que posee seis (6) equipos con una antigüedad mínima de un año; que presten el servicio de copiadora, impresora y escáner, que cumplan por lo menos con las siguientes características: Resolución de copiado: 600 dpi Tiempo de calentamiento: 25 segundos Velocidad de primera impresión: 4 segundos Memoria de disco duro: 40 Gb Resolución de impresora: 600 * 600dpi Cincuenta (50) páginas por minuto Escáner a todo color. El proponente deberá acreditar que cuenta con el soporte técnico y garantía por parte del fabricante.
13	El proponente deberá contar con la licencia vigente del CEDER, (Centro Colombiano de Derechos Reprográficos) a la fecha de cierre y entrega de ofertas.	Presentación del documento

### FACTORES DE EVALUACIÓN

Para seleccionar al arrendatario, se tendrán en cuenta los siguientes factores de conformidad a la siguiente tabla adjudicándole el contrato al proponente que obtenga el mayor puntaje.

ASPECTO	TOTAL PUNTAJE (100 PUNTOS)
<b>CONDICIONES CANON ARRENDAMIENTO (MÁXIMO 60 PUNTOS)</b>	
Al proponente que ofrezca el canon de arrendamiento más alto (respetando el mínimo establecido por la entidad que es de \$1.650.000,00) se le asignaran 60 puntos y para asignar el puntaje a los demás proponentes se realizara el cálculo mediante regla de tres simple.	
<b>CONDICIONES VALOR DE LA FOTOCOPIA (MÁXIMO 40 PUNTOS)</b>	
(El valor máximo que se puede cobrar por fotocopia será de setenta pesos moneda legal colombiana \$70). Para asignar el puntaje se tendrá en cuenta lo siguiente: Al proponente que señale el menor precio por fotocopia se le otorgaran 40 puntos y para asignar el puntaje a los demás proponentes se realizará el cálculo mediante regla de tres simple.	

Factores de desempate:

Si se llegare a presentar empate entre los proponentes, se definirá de la siguiente forma:

Se realizará un sorteo mediante balotas.

### 8. FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS.

Las ofertas deberán ser presentadas en dos sobres así:

**Sobre Número 1.** En original, en sobre separado y debidamente identificado que corresponda a la Propuesta de precio del canon de arrendamiento y de las fotocopias.

**Sobre Número 2.** En original, en sobre separado y debidamente identificado correspondiente a Documentación para verificación de requisitos habilitantes.

El sobre número 2 correspondiente a los requisitos habilitantes se abrirá en acto público en presencia de los representantes de los proponentes que asistan, en donde en presencia de la Jefe de la Oficina de Control Interno se anunciarán los nombres de los mismos, se foliarán las ofertas por parte de la oficina Asesora Jurídica de las Unidades Tecnológicas de Santander.

De todo lo anterior se dejará constancia en acta que será suscrita por los funcionarios que conforme a la Ley se les haya delegado la facultad para efectuar los actos y trámites

inherentes a la realización de la contratación y por los proponentes presentes que así lo deseen.

El sobre No. 1 será abierto en el Comité de Contratos, quienes evaluarán los requisitos habilitantes del proponente que oferte el menor valor, siguiendo las reglas del párrafo del artículo 3.5.3 del decreto 0734 de 2012.

### 9. OFERTA ECONOMICA

El proponente indicará en el formulario número 2 de la propuesta económica, anexo a esta invitación, los precios de canon de arrendamiento y el valor de la fotocopia ofertado con su respectivo IVA incluido. Será responsabilidad exclusiva del proponente los errores u omisiones en que incurra al indicar los precios unitarios y/o totales de la oferta, debiendo asumir los mayores costos o pérdidas que se deriven de dichos errores u omisiones.

Para este caso, la propuesta económica será presentada por valor unitario de fotocopia, el cual no podrá exceder de SETENTA PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$70) y por el valor a cancelar por concepto de canon de arrendamiento mensual, el cual no podrá ser inferior a UN MILLON SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$1.650.000,00).

### 10. EVALUACION DE LA PROPUESTA

Vencido el plazo para presentar las propuestas, se verificarán de las mismas, la descripción técnica y el valor, se escogerá la propuesta más baja en cuanto al menor valor ofrecido por fotocopia y se procederá a la verificación del cumplimiento de la totalidad de los requisitos mínimos habilitantes.

La verificación de los requisitos enunciados en el numeral 7 de la presente invitación, se hará exclusivamente en relación con el proponente con el precio más bajo, en caso de que este no cumpla con los mismos, se procederá a la verificación del proponente ubicado en segundo lugar y así sucesivamente. De no lograrse la habilitación, se declarará desierto el proceso.

### 11. MECANISMOS DE COBERTURA QUE GARANTIZAN LAS OBLIGACIONES SURGIDAS DEL CONTRATO A CELEBRARSE.

Para garantizar el cumplimiento del contrato el contratista debe optar por:

- Otorgar una garantía única de cumplimiento a favor de las UTS que tendrá por objeto respaldar todas y cada una de las obligaciones que surjan a su cargo, por razón de la celebración y ejecución del contrato. La garantía única incluirá como riesgo amparado y valor mínimo los siguientes:

PÓLIZA	PORCENTAJE (VALOR ASEGURADO)	VIGENCIA	PARTES
Cumplimiento del contrato	50% del valor total del contrato (Incluido IVA)	Por el término del mismo y cuatro (4) meses más.	Tomador: Contratista Afianzado: Contratista Asegurado: UTS Beneficiario: UTS

- Entregar como garantía personal una letra de cambio por un valor correspondiente a los cánones de arrendamiento por el periodo de una año, suscrita por el arrendatario y avalada por un deudor solidario.

## ESPECIFICACIONES TECNICAS

**Los espacios físicos que se darán en arrendamiento para prestar el servicio de fotocopiado tienen las siguientes características.**

- *Dos espacios físicos ubicados en el primer piso del Bloque I Aulas y Laboratorios, determinados por las áreas previstas en los Módulos A y B, de la siguiente manera: **MODULO A:** Ubicado al Noroccidente del Edificio de Aulas y Laboratorios Primer Piso Area: 1.70 mts. de ancho por 2.50 mts. de fondo. **POR EL NORORIENTE:** Escaleras de acceso al segundo piso del Edificio de Aulas y Laboratorios de las Unidades Tecnológicas de Santander. **POR EL NOROCCIDENTE:** Baño de Hombres Estudiantes. **POR EL SUR:** Pasillo de acceso. **POR EL NORTE:** Franja posterior del Edificio de Aulas y Laboratorios de las Unidades Tecnológicas de Santander. Contempla una división con ventanilla de atención y puerta de acceso en buen estado. En la parte posterior tiene una reja de seguridad en la ventana y colinda con los muros de la Institución. **MODULO B:** Ubicado al Nororiente del Edificio de Aulas y Laboratorios Primer Piso. Area 1.70 mts. de ancho por 2.50 mts, de fondo. **POR EL NORORIENTE:** Escaleras de acceso al Segundo Piso del Edificio de Aulas y Laboratorios de las Unidades Tecnológicas de Santander. **POR EL NOROCCIDENTE:** Baño de Hombres Estudiantes. **POR EL SUR:** Pasillo de acceso. **POR EL NORTE:** Franja posterior del Edificio de Aulas y Laboratorios de las Unidades Tecnológicas de Santander. Contempla una división con ventanilla de atención y puerta de acceso en buen estado. En la parte posterior tiene una reja de seguridad en la ventana y colinda con los muros de la institución. Los espacios físicos entregados en este contrato de arrendamiento, son propiedad de las **U.T.S.**, de acuerdo a la Escritura Pública No. 331 del 06 de Febrero de 1990, de la Notaría Séptima de Bucaramanga.*
- *Un espacio físico ubicado en el edificio de Profesionalización y Postgrados de las Unidades Tecnológicas de Santander.*

## FORMULARIOS

### FORMULARIO No. 1 PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

La presentación de la propuesta, debe hacerse de conformidad al modelo que se incluye a continuación:

Señores;

**UNIDADES TECNOLOGICAS DE SANTANDER**

Calle de los Estudiantes No. 9-82

Bucaramanga

**REFERENCIA:** INVITACION PÚBLICA

Nosotros los suscritos: \_\_\_\_\_ (nombre del proponente) de acuerdo con los Pliegos de Condiciones, hacemos la siguiente propuesta para \_\_\_\_\_ (objeto de la presente contratación) y, en caso que nos sea aceptada por las Unidades Tecnológicas de Santander, nos comprometemos a firmar el contrato correspondiente.

Declaramos así mismo:

Que esta propuesta y el contrato que llegare a celebrarse sólo compromete a los firmantes de esta carta.

Que ninguna entidad o persona distinta a los firmantes tiene interés comercial en esta propuesta ni en el contrato probable que de ella se derive.

Que conocemos la información general y demás documentos de la presente Contratación y que aceptamos los requisitos en ellos contenidos.

Que conocemos el sitio de ejecución del contrato y tomado atenta nota de sus características y de las condiciones que puedan afectar su ejecución.

Que no nos hallamos incurso en causal alguna de inhabilidad e incompatibilidad señaladas en la Ley y que no nos encontramos en ninguno de los eventos de prohibiciones especiales para contratar.

Que no hemos sido sancionados mediante acto administrativo ejecutoriado por ninguna Entidad Oficial dentro de los últimos dos (2) años anteriores a la fecha de cierre del plazo de la presente contratación ó en su defecto informamos que hemos tenido incumplimiento con las siguientes entidades:

\_\_\_\_\_ (indicar el nombre de cada entidad).

Que hemos recibido las siguientes adendas a los documentos de la presente contratación \_\_\_\_\_ (indicar el número y la fecha de cada uno) y que aceptamos su contenido.

Que la presente propuesta consta de \_\_\_\_\_ ( ) folios debidamente numerados.

Que si se nos adjudica el contrato, nos comprometemos a constituir las fianzas requeridas y a suscribir éstas y aquél dentro de los términos señalados para ello.

Atentamente,

Nombre del proponente \_\_\_\_\_  
 Nombre del Representante Legal \_\_\_\_\_  
 C. C. No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
 No. del NIT \_\_\_\_\_  
 Dirección de correo \_\_\_\_\_  
 Correo electrónico \_\_\_\_\_  
 Telefax \_\_\_\_\_  
 Ciudad \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 (Firma del proponente o de su Representante Legal)

**FORMULARIO No. 2 PROPUESTA ECONÓMICA**

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	VALOR CANON MENSUAL
	<b>VALOR EN LETRAS:</b>	

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO DE FOTOCOPIA
	<b>VALOR EN LETRAS:</b>	

\_\_\_\_\_  
**FIRMA REPRESENTANTE LEGAL**

## MINUTA

Entre los suscritos a saber, \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_, quien actúa en nombre y representación de las **UNIDADES TECNOLÓGICAS DE SANTANDER**, Número de Identificación Tributaria 890.208.727-1, Establecimiento Público de Educación Superior Modalidad Tecnológica del Orden Departamental, en su calidad de Rector, facultado para celebrar contratos según Acuerdo de Consejo Directivo No. \_\_\_\_\_, y quien para efectos del presente contrato se denominará **UTS**, en su calidad de **ARRENDADOR**, por una parte y \_\_\_\_\_, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_, legalmente capacitado, sin inhabilidades e incompatibilidades para celebrar contratos, quien para efectos del presente se denominará el **ARRENDATARIO**, hemos acordado en celebrar el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las siguientes cláusulas: **PRIMERA.- OBJETO: EL ARRENDADOR** concede el uso y goce de \_\_\_\_\_. Los espacios físicos entregados en este contrato de arrendamiento, son propiedad de las **U.T.S.**, de acuerdo a la Escritura Pública No. 331 del 06 de Febrero de 1990, de la Notaría Séptima de Bucaramanga. **SEGUNDA.- VALOR:** El valor del presente contrato es de un canon de arrendamiento mensual de \_\_\_\_\_ incluido IVA, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual adelantado al **ARRENDADOR**, o entidad bancaria destinada por el **ARRENDADOR** para tal efecto, quedando establecido que los periodos son indivisibles. **PARÁGRAFO PRIMERO:** La mera tolerancia del **ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio de la renta con posterioridad a los primeros cinco (5) días de cada mes calendario, no se entenderá como ánimo de novar o modificar el término para el pago en este contrato, o la modificación del precio del arrendamiento en ningún caso podrá considerarse como novación o existencia de un contrato verbal de arrendamiento. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso de mora en el pago del canon de arrendamiento, el **ARRENDATARIO**, reconocerá y pagará durante ella al **ARRENDADOR** una sanción moratoria correspondiente al interés bancario corriente, que se liquidará sobre las sumas no pagadas, sin perjuicio de las demás acciones que la ley le otorga al **ARRENDADOR**. Si el pago se hiciera en cheque y este resultare impagado por cualquier causal, el **ARRENDATARIO**, pagará una sanción del veinte por ciento (20%) del valor del cheque, de conformidad con, lo dispuesto en el artículo 731 del Código de Comercio. **PARÁGRAFO TERCERO:** El no pago del canon de arrendamiento en los plazos establecidos y por el valor pactado, dará lugar a que las UTS den por terminado unilateralmente el contrato, sin que sea necesario requerir al arrendatario, lo cual es aceptado por el arrendatario con la suscripción del contrato. **TERCERA.- VIGENCIA:** La vigencia del presente contrato será del \_\_\_\_\_. Sin prorrogas automáticas. **CUARTA.- DESTINACIÓN:** El **ARRENDATARIO** destinará el espacio físico arrendado exclusivamente para prestar el servicio de \_\_\_\_\_, manifestando expresamente que cumple y acatará lo estipulado en la ley para la regulación, vigilancia y control de estos establecimientos de comercio. El **ARRENDATARIO**, no podrá cambiar la destinación, pues se entenderán lesionados los derechos del **ARRENDADOR**. En el evento de que esto ocurra, el **ARRENDADOR** puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata de los espacios físicos arrendados, haciendo efectiva la indemnización de perjuicios sin necesidad de requerimiento alguno. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El **ARRENDADOR** prohíbe expresamente al **ARRENDATARIO**, dar al inmueble destinación con fines ilícitos, tales como los contemplados en el literal b), del parágrafo del artículo tercero del Decreto 180 de 1988 y el artículo 34 de la ley 30 de 1986, y en consecuencia, el **ARRENDATARIO** se obliga a no utilizar el inmueble objeto de este contrato, para ocultar armas, explosivos o dineros ilícitos, artículos de contrabando o para que en el se almacenen, vendan o usen drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. El **ARRENDATARIO** se obliga a no guardar ni permitir que se guarden en los módulos arrendados, sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad de él y en caso que ocurriera dentro del inmueble, enfermedad infecto contagiosa, será del **ARRENDATARIO** los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias. **QUINTA.- ENTREGA:** El **ARRENDATARIO**, declara que ha recibido el espacio físico objeto de este contrato, en buen estado y se obligan a conservarlo y restituirlo en las mismas condiciones, especialmente en lo referente a la pintura, instalaciones eléctricas, puertas de acceso, ventanillas y sostenimiento en general. **SEXTA.- INSPECCIÓN:** El **ARRENDATARIO**, en cualquier tempo, permitirá sin restricción alguna, las visitas que el **ARRENDADOR** o sus representantes tengan a bien realizar para constatar el estado, conservación, destinación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés. **SÉPTIMA.- PAGO DE SERVICIOS:** El servicio público de luz requerido para la ejecución de este contrato, se encuentra incorporado en el valor del canon de arrendamiento, sin que el **ARRENDADOR** tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. **OCTAVA.- REPARACIONES LOCATIVAS Y MEJORAS:** Las reparaciones locativas, variaciones y reformas de cualquier clase que quisiera hacer el **ARRENDATARIO**, serán por su cuenta y riesgo, y para efectuarles se requiere de previa autorización escrita del **ARRENDADOR**, siendo entendido que en cualquier caso, ellas quedarán de propiedad del dueño del inmueble. En consecuencia, el **ARRENDADOR** no queda obligado a pagar tales mejoras o reformas, ni a indemnizar en forma alguna al **ARRENDATARIO** aún en los casos en que aquel haya autorizado expresamente, ni el **ARRENDATARIO** podrá separar o llevarse los materiales utilizados. Queda expresamente estipulado que cualquier cerradura o implemento adicional que el **ARRENDATARIO** instale en cualquier lugar del espacio físico arrendado, interior o exteriormente, no los podrá retirar y quedarán de propiedad del dueño del inmueble, sin que haya lugar a reconocimiento de suma alguna por este concepto. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Si el **ARRENDATARIO**, por alguna circunstancia efectuara mejoras en el inmueble objeto de este contrato de arrendamiento, no obstante la prohibición contenida en esta cláusula y tales mejoras a juicio del **ARRENDADOR** constituyen una depreciación para el inmueble, el **ARRENDATARIO**, se obliga a retirarlas y a entregar el bien en el estado en que lo recibió. Si no diere cumplimiento a dicha obligación, la depreciación del inmueble será

estimada pericialmente y su valor será exigible por la vía ejecutiva. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante lo dispuesto en esta cláusula, el **ARRENDATARIO**, estará obligada a efectuar las reparaciones locativas por hechos de ellos o de sus dependientes. Así mismo, esta obligada expresamente en los términos señalados en los artículos 2029 y 2030 del código civil. **PARÁGRAFO TERCERO:** El **ARRENDATARIO**, se obligan a informar por escrito al **ARRENDADOR** los daños presentados en los espacios físicos, cuyas reparaciones no estén a su cargo. **PARÁGRAFO CUARTO:** El **ARRENDATARIO**, manifiesta expresamente su voluntad exenta de vicios, que renuncia a las mejoras cualquiera sea su naturaleza, bonificaciones, primas, etc. **NOVENA.- PROHIBICIÓN DE SUBARRIENDO Y CESIÓN:** El **ARRENDATARIO**, no podrá ceder ni subarrendar los espacios físicos entregados en este contrato de arrendamiento, total o parcialmente, sin previa autorización escrita del **ARRENDADOR**, bajo pena de que este, a su arbitrio, pueda dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata de los espacios físicos arrendados, sin necesidad de requerimiento de cualquier clase, a los cuales renuncia el **ARRENDATARIO**. Si se autoriza la cesión o el subarriendo, continuarán vigentes todas las estipulaciones derivadas de este contrato, solidariamente, entre el **ARRENDATARIO**, y el **CESIONARIO** o **SUBARRENDATARIO**. **DÉCIMA.- LESIÓN DE LOS DERECHOS DEL ARRENDADOR:** Para los efectos del presente contrato, son lesivos de los derechos del **ARRENDADOR**, so pena de la aplicabilidad de la cláusula y sin perjuicio de las demás que adelante el **ARRENDADOR** para el restablecimiento de sus derechos en los siguientes eventos: a) Subarrendar ya sea para esta actividad como otra distinta; b) Usar el bien arrendado, en actividad comercial diferente a lo consagrado en la cláusula cuarta del presente contrato; c) El funcionamiento del establecimiento comercial en la actividad permitida, pero sin el debido cumplimiento de las normas que garanticen su permiso, seguridad, salubridad pública y demás que estén vigentes. **DÉCIMA PRIMERA.- RENUNCIA A REQUERIMIENTOS:** El incumplimiento de una cualquiera de las cláusulas estipuladas u obligaciones del contrato a cargo del **ARRENDATARIO**, dará derecho al **ARRENDADOR** para dar por terminado el presente contrato sin previo aviso y sin necesidad de requerimiento de ninguna clase a los cuales renuncia el **ARRENDATARIO**. El **ARRENDADOR**, podrá además pedir la restitución del espacio físico arrendado, por la mora en el pago del canon de arrendamiento, sin que para ello sean necesarias las reconveniones previstas en el artículo 2035 del Código Civil, ni la prueba de que el **ARRENDATARIO** no presto oportunamente la caución a que se refiere el mismo artículo, porque tanto a las unas como a la facultad de prestar la otra, renuncia de modo expreso el **ARRENDATARIO**. **DÉCIMA SEGUNDA.- RESTITUCIÓN:** El **ARRENDATARIO**, restituirá los espacios físicos arrendados al **ARRENDADOR**, a la terminación del contrato, en el mismo estado en que los recibió, tal como se manifiesta en el objeto y en el inventario, a entera satisfacción del **ARRENDADOR**, salvo el deterioro natural del bien en comento. Se entiende a satisfacción la entrega con el cumplimiento total de las obligaciones contenidas en este contrato. **DÉCIMA TERCERA.- EXCENCIÓN DE RESPONSABILIDAD:** El **ARRENDADOR**, no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que el **ARRENDATARIO** pueda sufrir por causas atribuibles a terceros o a culpa leve del **ARRENDADOR**, o de sus empleados dependientes, ni por hurto, siniestro causado por incendio, inundación o terrorismo. El **ARRENDATARIO**, asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al espacio físico arrendado, enseres y dotaciones de terceros o del inmueble donde se encuentra ubicado el espacio físico arrendado, cuando estos provengan o sean causados por el **ARRENDATARIO**, por sus empleados o por descuido o negligencia de cualquiera de los mismos, tales como: dejar conectados los equipos eléctricos, luces encendidas, etc. **DÉCIMA CUARTA.- INCUMPLIMIENTO:** El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del **ARRENDATARIO**, dará el derecho al **ARRENDADOR** para disolver el contrato y exigir la entrega inmediata del espacio físico, junto con sus elementos, sin necesidad del desahucio ni de los requerimientos previstos en la Ley. El **ARRENDATARIO**, renuncia a oponerse a la cesación del arriendo mediante la caución establecida en el artículo 2035 del Código Civil. **DÉCIMA QUINTA.- TERMINACIÓN:** Este contrato termina por el vencimiento del término estipulado. Igualmente, son causales para la terminación del contrato: a) Cuando se subarrende total o parcialmente el espacio físico arrendado, se ceda o se de una destinación distinta a la pactada en el contrato. b) Cuando el **ARRENDATARIO**, realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones al espacio físico objeto de este contrato, o lo destruya total o parcialmente. **DÉCIMA SEXTA.- IMPUESTOS Y DERECHOS:** Los impuestos, derechos y demás gastos que ocasione la celebración, ejecución y terminación del contrato, estarán a cargo del **ARRENDATARIO**. **DÉCIMA SÉPTIMA.- ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO:** El **ARRENDATARIO**, cumplirá con la normatividad vigente en lo referente a: a) El uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación determinada por la entidad competente para ello en el respectivo Municipio; b) Acatamiento de las condiciones sanitarias y ambientales, según el caso, descritas por la Ley; c) La cancelación de los derechos de autor previstos en la Ley, si a ello hubiere lugar; d) La obtención y mantenimiento vigente de la Matrícula mercantil, si a ello hubiere lugar; e) Cancelación de los impuestos establecidos por las autoridades competentes en ejercicio o en razón de la actividad comercial estipulada en la cláusula cuarta; f) las demás que establezcan las autoridades competentes. **DÉCIMA OCTAVA.- GARANTÍA: ----- PARÁGRAFO PRIMERO.-** Las anteriores garantías están sujetas a la aprobación de la Oficina Asesora Jurídica de las UTS. **PARÁGRAFO SEGUNDO.-** Será responsabilidad del contratista prorrogar las garantías en caso de ser necesario **DÉCIMA NOVENA.- INDEMNIDAD:** El **ARRENDATARIO**, dejará indemne al **ARRENDADOR**, ante cualquier acción policiva, popular, demanda, etc, con respecto al ejercicio de la actividad comercial o interpuestas por las personas dependientes del **ARRENDATARIO**, adelantando las medidas pertinentes para solucionar las contingencias que se presenten. **VIGÉSIMA.- PENAL PECUNIARIA:** En caso de incurrir el **ARRENDATARIO** en mora del pago del canon de arrendamiento, o incumplimiento total o parcial de las obligaciones a su cargo, la constituirá en deudor del **ARRENDADOR** por la suma equivalente al 20 % del valor del contrato, a título de pena, sin menoscabo del cobro de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. **VIGÉSIMA PRIMERA.- NORMATIVIDAD APLICABLE:** El presente contrato de arrendamiento, se regirá por el

Estatuto contractual en primera medida y subsidiarias las normas civiles y comerciales pertinentes. **VIGÉSIMA TERCERA: ABANDONO:** Al suscribir el contrato, el **ARRENDATARIO**, faculta expresamente al **ARRENDADOR**, para ingresar al espacio físico arrendado y recuperar su tenencia, con la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del espacio físico, siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de quince (15) días. **VIGÉSIMA CUARTA.- PERFECCIONAMIENTO:** Una vez firmado el contrato, se expedirán dos copias del mismo tenor, una para el **ARRENDADOR** y otra para el **ARRENDATARIO**, para el inicio del contrato. En señal de conformidad las partes suscriben el presente documento en Bucaramanga, a los \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

**EL ARRENDADOR**

**EL ARRENDATARIO**

ORIGINAL FIRMADO

**OSCAR OMAR OROZCO BAUTISTA**  
Rector

Proyectó:

Ing. Mercedes Rodríguez Posso

Colaboro:

Profesional Universitario.

Abg. Andrea Calderón Pérez. Aspectos Jurídicos

Revisión:

DR. FABIO AUGUSTO NIÑO LIEVANO.  
Director Administrativo y Financiero

DRA. CLAUDIA PATRCIA NIÑO ARIZA  
Jefe Oficina Asesora Jurídica.

Fecha Aprobado por Comité de Contratos: 14 de Enero de 2013