INTRODUCCIÓN

El Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Ibagué – INFIBAGUÉ, en desarrollo de lo previsto en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 16 de julio de 2007 y el decreto 1082 de 2015, realizó el presente estudio con el fin de analizar la conveniencia y la oportunidad para suscribir contrato de arrendamiento de un espacio comercial para el funcionamiento ubicado en la Carrera 5 con Calle 60 Barrio la Floresta Edificio CAMI NORTE de la Ciudad de Ibagué a diferentes empresas, para desarrollar la prestación de servicios de MULTIENLACE SAS a nivel nacional e internacional, incluyendo pero sin limitarse a servicios de callcenter, atención telefónica y de atención al cliente, audio respuesta, externalización, referenciación, mesa de ayuda, recuperación de ingresos y cobranza, soporte informativo, televentas, telemercadeo, información general, asistencia médica telefónica y todas las actividades conexas y relacionadas.

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 2.2.1.1.1.6.1 del decreto 1082 de 26 de mayo de 2015 el Instituto procede a efectuar el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. **El INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE IBAGUÉ "INFIBAGUE"**, busca fomentar, promocionar y contribuir al desarrollo sostenible y con sentido social al municipio de IBAGUÉ, con la participación de entes gubernamentales, gremios económicos y comunidad en general, con el propósito de lograr el mejoramiento de la calidad de vida de la población Ibaguereña, a través de la prestación del servicio de Alumbrado Público, Administración de las Plazas de Mercado, Parques y Zonas Verdes, Dirección de Financiamiento Promoción y Desarrollo Empresarial y Administración de Bienes Inmuebles del Municipio.

Que mediante el Decreto 183 del 23 de abril de 2001, modificado mediante Acuerdo No. 001 de mayo 30 de 2019 del Consejo Directivo se establecieron entre otras, la función de formular y desarrollar las políticas, programas y proyectos generales internos para el fomento, promoción y contribución al desarrollo, en los sectores mencionados en el objeto social, además de ejercer control y seguimiento a las inversiones y bienes en los que tenga participación el Instituto.

Que, con el fin de coadyuvar al cumplimiento del objeto social del Instituto, el municipio de Ibagué mediante No. decreto 183 del 23 de abril de 2001, 0269 de junio 19 de 2001 y 277 de junio 26 de 2001, trasfirió a perpetuidad y a título gratuito algunos inmuebles del municipio de Ibagué a INFIBAGUÉ, para la conservación, administración y manejo eficiente de dichos recursos físicos.

Que considerando que el Instituto es el encargado de la administración de algunos de los bienes inmuebles que le han sido transferidos en administración y/o en propiedad por parte de la Alcaldía Municipal de Ibagué, el Instituto en Resolución de Gerencia No. 414 de 2017, modificada mediante Resolución No. 1377 de septiembre 29 de 2017 por la cual "crea y reglamenta el funcionamiento del Comité Inmobiliario para la evaluación de idoneidad y posterior aprobación de adjudicación y/o arrendamiento de los bienes de propiedad de INFIBAGUE", y en aras de dar cumplimiento al objeto social del mismo, se hace necesario rentar algunos de esos bienes inmuebles, con el fin de percibir ingresos económicos que coadyuven a la financiación de su mejoramiento y mantenimiento físico.

Que en reunión de Comité Inmobiliario No. 03 del 24 de abril de 2024 se pone en consideración la

INTRODUCCIÓN

suscripción de contrato de arrendamiento de espacio comercial a la empresa para desarrollar la prestación de servicios de BPO & O (BUSINESS PROCESS OUTSOURCING & OFFSHORING) a nivel nacional e internacional, incluyendo pero sin limitarse a servicios de callcenter, atención telefónica y de atención al cliente, audio respuesta, externalización, referenciación, mesa de ayuda, recuperación de ingresos y cobranza, soporte informativo, televentas, telemercadeo, información general, asistencia médica telefónica y todas las actividades conexas y relacionadas, en el CAM de la 60, ubicado en la Carrera 5 con Calle 60 entre carreras 2 y 5, de la Ciudad de Ibagué a la empresa MULTIENLACE SAS representado legalmente por señor JAIME ANDRES EUSSE TOLEDO, identificado con cédula de ciudadanía número 98.557.289 de Envigado de conformidad con solicitud enviada a correo institucional profesional_inmueble@infibague.gov.co el 7 de octubre de 2024 a las 18:32 p.m., El comité aprueba por unanimidad el contrato de arrendamiento con un plazo de Doce (12) meses contados a partir de la legalización del contrato y suscripción del acta de inicio.

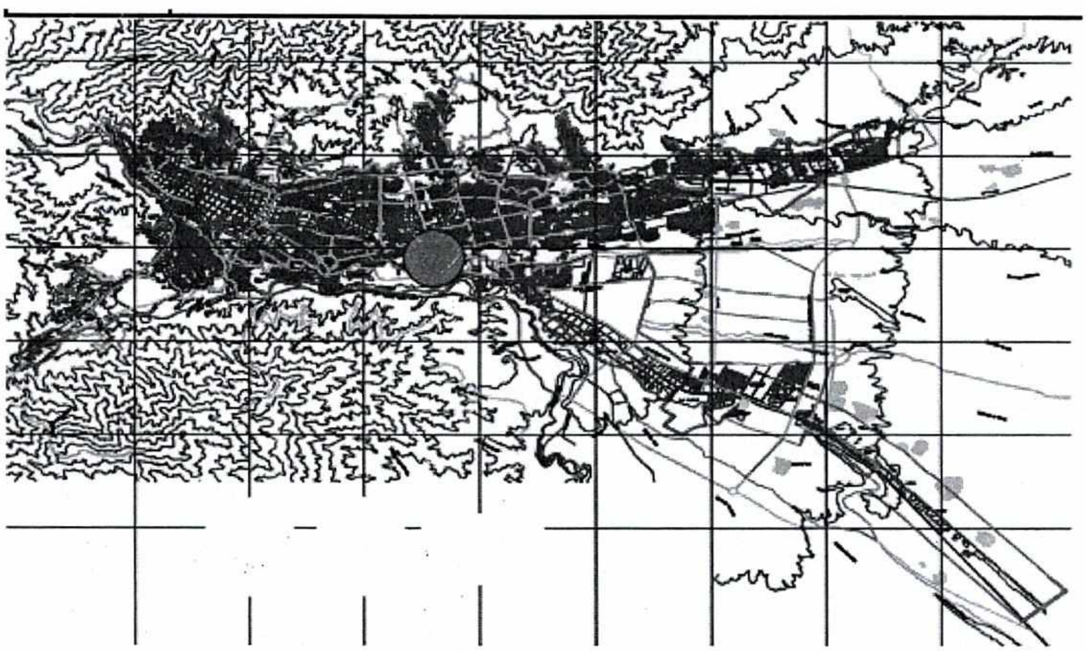
Que, entre otras consideraciones, se establece la necesidad de suscribir contrato de arrendamiento de espacio comercial para el desarrollo de la actividad económica de la empresa MULTIENLACE SA, para que de esta manera tanto personas naturales como jurídicas ofrezcan, a la comunidad Ibaguereña y nacional en general, la prestación de servicios a través de los inmuebles que tiene INFIBAGUE dentro del municipio y estos a su vez generen empleo desarrollo y competitividad para la ciudad.

Que en ese mismo comité se definió un canon de arrendamiento del inmueble de uso comercial por un valor mensual de CIENTO DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS ($117.742.656) IVA incluido; correspondiente al incremento del IPC para la vigencia 2024 del 9.28% más 2 puntos adicionales sugeridos por el Instituto, suma que deberá ser cancelada dentro de los Cinco (5) primeros días hábiles de cada periodo, debiendo el arrendatario acercarse a INFIBAGUÉ para el recibo de la factura para el pago correspondiente; lo anterior atendiendo a los valores comerciales por MT2 estimados de conformidad con el comportamiento y características del sector, lo cual fue consolidado en estudio calendado del día 29 de julio de 2019 por la Gerencia de Proyectos Especiales de Infibagué, y amparados en lo dispuesto por el artículo 518 del Decreto 410 de 1971 y el principio de autonomía de la voluntad de las partes con fundamento en los artículos 13 y 16 de la Carta Política y el Estatuto General de Contracción de la Administración Pública y normas subsidiarias.

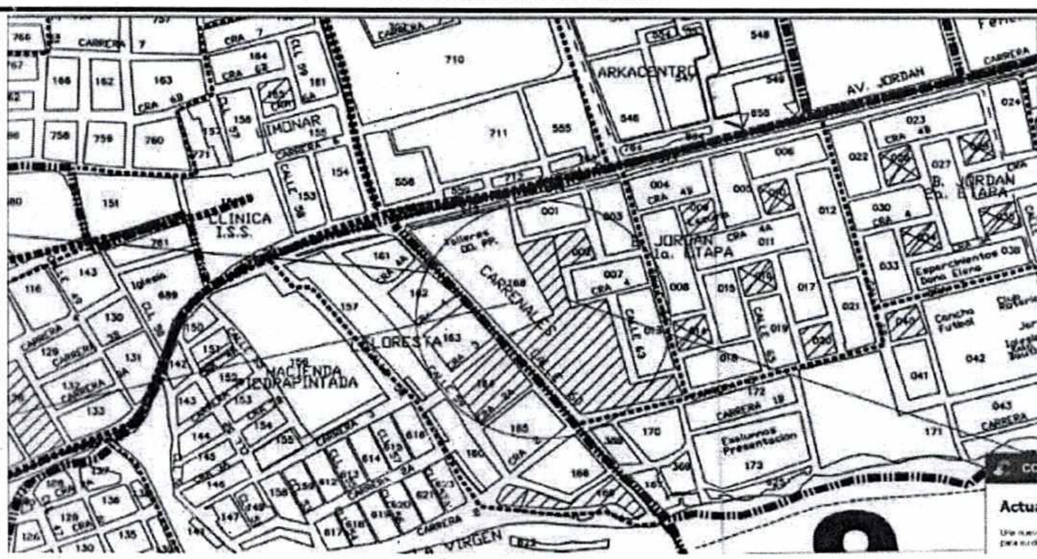
El local comercial cuenta con un área construida de 2.290.98 m2 objeto del presente estudio hace parte del inmueble que se identifica con la matricula inmobiliaria N° 350-26794, ficha catastral N°. 01-09-0168-0001-000, denominado CAMI NORTE de la calle 60 con Carrera 5 barrio LA FLORESTA y su uso es de destinación comercial, el mismo incluye zonas de parqueadero exclusivo, de conformidad con avalúo realizado el 05 de agosto de 2024. El inmueble se compone de estructura en concreto reforzado sistema aporticado, mampostería pañetada y pintada, cubierta con estructura metálica, las ventanas y puertas en perfilería de aluminio y vidrios traslucidos, con puertas de emergencia, en el exterior las ventanas tienen persianas microperforadas, piso en laminado, muros divisorios en drywall, batería da baños, piso en cerámica, muros enchapados, divisiones en acero inoxidable, y la cubierta en estructura metálica y tejas tipo sándwich.

INTRODUCCIÓN

LOCALIZACION GENERAL



LOCALIZACIÓN GENERAL



INTRODUCCIÓN



FOTOGRAFIA N°1 PANORÁMICA INMUEBLE



FOTOGRAFIA N°2 VISTA PANORÁMICA



FOTOGRAFIA N°3 VISTA PANORÁMICA



FOTOGRAFIA N°4 PANORÁMICA



FOTOGRAFIA N°5 PANORÁMICA



FOTOGRAFIA N°6 PANORÁMICA

Que, teniendo en cuenta la zona comercial donde se ubica el inmueble y el incremento del IPC para la presente vigencia; la entidad a través de su Comité Inmobiliario ha definido establecer un valor total correspondiente a doce (12) meses de CIENTO DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS ($117.742.656) IVA incluido, por concepto de canon de arrendamiento para la vigencia 2024.

INTRODUCCIÓN

VIGENCIA	CANON DE ARRENDAMIENTO/MES
2019	$90.100.000
2020 -2021-2022	$ 93.523.800
2023	$ 105.794.122

DEFINICIONES

Las expresiones utilizadas en el presente contrato con mayúscula deben ser entendidas con el significado que se asigna a continuación. Los términos definidos son utilizados en singular y en plural de acuerdo con el contexto en el cual son utilizados. Los términos no definidos en los documentos referenciados o en la presente cláusula, deben entenderse de acuerdo con su significado natural y obvio.

DEFINICIONES	
ARRENDADOR	La parte que proporciona el goce se llama arrendador, quien para el presente proceso contractual será el INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE IBAGUÉ - INFIBAGUÉ
ARRENDATARIO	Es MULTIENLACE SAS con NIT. 8110089636, Representada legalmente por el señor JAIME ANDRES EUSSE TOLEDO identificado con cédula de ciudadanía número 98.557.289 de Envigado.

OBJETO DEL CONTRATO:	CELEBRAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO COMERCIAL DENTRO DEL INMUEBLE CAMI NORTE UBICADO EN LA CALLE 60 CON CARRERA 5 BARRIO LA FLORESTA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD DE NATURALEZA COMERCIAL DENOMINADA MULTIENLACE SAS
TIPO DE CONTRATO:	Arrendamiento
PLAZO DE EJECUCIÓN:	El término del contrato de arrendamiento será por el termino de doce (12) MESES contados a partir de la firma del acta de inicio y perfeccionamiento de este, y dando estricto cumplimiento a los requisitos de iniciación.
VALOR:	Se fijará la suma total de MIL CUATROCIENTOS DOCE MILLONES NOVECIENTOS ONCE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS ($1,412.911.872) IVA incluido, pagaderos en doce (12) mensualidades cada una de CIENTO DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS ($117.742.656) IVA incluido.

INTRODUCCIÓN	
FORMA DE PAGO:	El ARRENDATARIO PAGARÁ al Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Ibagué – INFIBAGUÉ, el valor de MIL CUATROCIENTOS DOCE MILLONES NOVECIENTOS ONCE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS ($1,412.911.872) IVA incluido, pagaderos en doce (12) mensualidades cada una de CIENTO DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS ($117.742.656) IVA incluido. Suma que deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada periodo, debiendo el arrendatario acercarse a INFIBAGUÉ el recibo de la factura para el pago correspondiente. NOTA: El valor que, a partir del año 2025, se ajustará en función del incremento registrado en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año correspondiente. Este ajuste reflejará el aumento porcentual del IPC publicado por Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE) y se aplicará en la misma proporción al monto del arrendamiento, garantizando así que el valor del contrato se mantenga acorde a las variaciones del costo de vida
OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:	

OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDATARIO:

1. Sin perjuicio de la autonomía técnica y administrativa atender las instrucciones y lineamientos que durante el desarrollo del contrato se le impartan por parte de INFIBAGUÉ, reportando de manera inmediata cualquier novedad o anomalía al Supervisor del contrato.

2. Ejecutar el objeto del presente contrato en los plazos establecidos bajo las condiciones económicas, técnicas y financieras, estipuladas.

3. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen fuera de la ley con el fin de obligarlos a hacer u omitir algún acto o hecho, debiendo informar inmediatamente a INFIBAGUÉ a través del Supervisor acerca de la ocurrencia de tales peticiones o amenazas y a las demás autoridades competentes para que se adopten las medidas y correctivos que fueren necesarios.

4. Actuar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones injustificadas. Suscribir todas las actas que le apliquen, realizar los trámites que le correspondan de legalización y demás, en el tiempo otorgado para ello.

5. Las demás obligaciones que correspondan conforme a la naturaleza del contrato.

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDATARIO:

INTRODUCCIÓN

1) Dar estricto cumplimiento al objeto contractual como al alcance del mismo conforme a las condiciones establecidas por el Instituto y respetando el espacio dado en arrendamiento.

2) Suscribir el Acta de Inicio una vez legalizado el Contrato y la de Liquidación, en los términos previstos para tal fin.

3) Conservar y cuidar el bien inmueble en las condiciones en las cuales le fue arrendado.

4) Mantener en buen estado de higiene y aseo las instalaciones a utilizar, al igual que velar por la buena presentación de las zonas externas y ejercer la debida vigilancia del bien con el fin de evitar daños a terceros.

5) Cumplir con todas las disposiciones legales, normativas, reglamentos y acuerdos relacionados con el contrato a celebrar.

6) El valor del canon de arrendamiento incluye los gastos que se causen por concepto del servicio público de energía y agua.

7) Asumir por su cuenta el valor de los gastos que se causen por servicios públicos de vigilancia, administración, gas, teléfono y demás que no se contemplen en el numeral anterior.

8) No variar la destinación y uso propuesto para este bien.

9) No alquilar locales ni puestos estacionarios en la parte externa del inmueble.

10) No vender bebidas, distribuir ni promocionar bebidas alcohólicas, ni derivados del tabaco. Esta prohibición incluye, pero no se limita a, la venta de cerveza, vino, licores, cigarrillos, tabaco para masticar y/o cualquier otro producto derivado del tabaco o bebidas alcohólicas.

11) No permitir el consumo de bebidas alcohólicas ni el fumar en la cafetería, prohibición que aplica tanto a empleados, clientes, visitantes y cualquier otra persona que se encuentre dentro del establecimiento.

12) Efectuar el pago del canon del arrendamiento en la forma y dentro del plazo acordado.

13) No efectuar ningún tipo de construcción o mejora en el área objeto del presente contrato, sin previa autorización del Instituto, la cual debe constar por escrito y definirá los términos y condiciones en que podrá llevarse a cabo.

14) Obtener los permisos que llegaren a ser necesarios para efecto de la comercialización y exhibición de los productos en el área objeto del presente contrato.

INTRODUCCIÓN

15) Recibir y restituir el bien inmueble objeto de ese contrato en buen estado, mediante acta suscrita por las partes en las fechas establecidas.

16) Efectuar y pagar durante la vigencia del contrato todas las reparaciones producto de actuaciones u omisiones que generen un daño al inmueble, diferentes a las que corresponda al Arrendador.

17) Toda obra civil de mantenimiento, adecuaciones, mejoras o reparaciones deberán estar previamente autorizada por el ARRENDANDOR, siendo entendido que, en cualquier caso, ellas quedarán de propiedad del dueño del inmueble, en consecuencia, el ARRENDADOR no quedará obligado a pagar tales mejoras o reformas ni a indemnizar de forma alguna al ARRENDATARIO.

18) Permitir a quien ejerza vigilancia y supervisión del presente contrato el acceso y la inspección al bien inmueble arrendado para comprobar sus condiciones de funcionamiento, destinación y si están cumpliendo las demás obligaciones adquiridas por el ARRENDATARIO.

19) Respetar y acatar las normas Nacionales, Departamentales y Municipales referentes a exclusividades, prohibiciones y demás asuntos inherentes al contrato.

20) Queda totalmente prohibida la cesión del contrato o el subarriendo del inmueble, salvo autorización expresa y escrita del arrendador.

21) El ARRENDADOR prohíbe expresamente y terminantemente al ARRENDATARIO dar al inmueble destinación con fines ilícitos tales como los contemplados en el literal b del parágrafo del artículo 3 del Decreto 180 de 1998 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 o como depósito de armas o explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elabore o almacenen, vendan o usen drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines.

22) EL ARRENDATARIO se obliga a no guardar ni permitir que se guarde en el inmueble sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad de él o la comunidad y en caso de que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto –contagiosas, serán del ARRENDATARIO los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias. PARAGRAFO: El ARRENDATARIO manifiesta expresamente que indago sobre el uso del suelo permitido en el inmueble materia de este contrato, ante las autoridades respectivas (Planeación Municipal, Secretaria de Gobierno Municipal, Curadurías y demás entes reguladores) y en tal sentido libera del tal responsabilidad al ARRENDADOR, si siguieren problemas en el cumplimiento de las normas que regulan del funcionamiento de establecimiento de comercio, no pudiendo el ARRENDADOR dar por terminado el contrato alegando el incumplimiento de esas normas.

INTRODUCCIÓN

23) Velar por el cuidado de los productos o servicios que allí se comercialicen, INFIBAGUE no se hará responsable por la perdida, daño o deterioro de cualquiera de estos elementos o por daños a terceros en el desarrollo de los servicios que se ofrezcan por el arrendatario.

24) El arrendatario se compromete a publicitar, comercializar, distribuir sus productos o servicios dentro de un rango de precios razonables y que sean permitidos por las normas y reglamentos existentes al respecto.

25) El arrendatario deberá presentar la consignación de las estampillas para el bienestar del adulto mayor la cual corresponde al 2%, Pro-Cultura del 1.5% y tasa Pro-Deporte que equivale al 2.0% sobre el VALOR TOTAL DEL PRESENTE CONTRATO según acuerdo 001 y 003 de 2011, situación que será verificada por el supervisor designado por INFIBAGUE.

PARÁGRAFO: El arrendatario deberá realizar el respectivo pago de las estampillas para el bienestar del adulto mayor correspondientes al 2% del valor total del contrato antes de IVA, a la cuenta de ahorros del banco BBVA **No. 852000801** a nombre de ALCALDIA MUNICIPAL DE IBAGUE con NIT. 800113389-7.

Las estampillas Pro – cultura, correspondientes al 1.5% del valor total del contrato antes de IVA, a la cuenta de ahorros del banco BBVA **No. 852000793** a nombre de ALCALDIA MUNICIPAL DE IBAGUE con NIT. 800113389-7 – CONVENIO 35500.

26) Conocer y cumplir los lineamientos del Sistema Integrado de Gestión de INFIBAGUÉ y la normatividad que lo soporta, los cuales incluyen: 27.1 Identificar y controlar los aspectos e impactos ambientales significativos producto de sus operaciones. 27.2 Participar activamente en la implementación del Plan Institucional de Gestión Ambiental PIGA y el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos PGIRS definidos en el Instituto. 27.3 Participar en las actividades de Gestión de Calidad, Gestión Ambiental y Salud Ocupacional y Seguridad y Salud en el Trabajo programadas por entidad en donde se requiera su asistencia. 27.4 Aplicar los manuales, procedimientos, guías, instructivos, registros y demás documentos a que haya lugar para el cabal cumplimiento del Sistema de Gestión de Calidad ISO 9001:2015, Sistema de Gestión Ambiental ISO 14001:2015 y Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo OHSAS 18001:2007.

27) Cumplir con todas las obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato y las establecidas en la ley.

28) El arrendatario se compromete según disponibilidad a entregar las bodegas que le han sido entregadas conforme al objeto contractual, previo aviso al arrendador en un término no mayor a 5 días hábiles.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

1. Entregar el bien inmueble arrendado objeto del contrato, mediante acta suscrita por las partes en donde se deje constancia del inventario y estado del bien entregado en arrendamiento.

INTRODUCCIÓN

2. Realizar el arrendamiento del espacio objeto de este contrato, por bodegas individuales, discriminadas de manera detallada y específica. En consecuencia, en caso de que el arrendatario decida entregar alguna de las bodegas arrendadas antes del vencimiento de este contrato, y dicha bodega sea posteriormente arrendada a un tercero, el arrendatario se compromete a compartir las áreas comunes con el nuevo arrendatario, en proporción al espacio ocupado por cada uno. Las áreas comunes incluyen, pero no se limitan a, pasillos, accesos, baños y estacionamientos de uso compartido.
   PARAGRAFO: Se presenta una discriminación detallada del arriendo con base en el área ocupada y un valor unitario por metro cuadrado de **CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS PESOS ($51.416) M/CTE.**. El valor total del arriendo es **CIENTO DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS ($117.742.656) M/CTE.**. Las áreas se distribuyen de la siguiente manera: **BODEGA 1**, con **OCHOCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS**, genera un costo de **CUARENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA ($42.675.280) M/CTE.**; **BODEGA 2,** con **SEISCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS**, suma **TREINTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL CUATROCIENTOS ($33.420.400) M/CTE.**; y **BODEGA 3**, con **CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS**, registra un total de **VEINTE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS ($20.566.400) M/CTE. EL ÁREA DE BAÑO Y LOKER**, con **CIENTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS**, alcanza un valor de **OCHO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS ($8.483.656) M/CTE.**, mientras que la **CAFETERÍA**, con **CIENTO DIECINUEVE METROS CUADRADOS**, suma **SEIS MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL QUINIENTOS CUATRO ($6.118.504) M/CTE.**. Por su parte, el área de **CAPACITACIONES**, con **CIENTO VEINTISÉIS METROS CUADRADOS**, registra un costo de **SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS ($6.478.416) M/CTE.**

3. Garantizar la entrega del inmueble en condiciones de servir al arrendatario. En este sentido, el arrendador tendrá a su cargo las reparaciones a que haya lugar de conformidad con el artículo 1985 del Código Civil Colombiano.
4. Realizar las siguientes actividades de mantenimiento y reparación como parte de sus obligaciones contractuales en relación con el inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, **PINTURA DE LA FACHADA:** El **ARRENDADOR** deberá ejecutar la pintura completa de la fachada principal del inmueble, utilizando materiales de alta calidad y garantizando el cumplimiento de las normativas estéticas y estructurales vigentes. Los colores y acabados serán acordados previamente con el **Arrendatario** o la administración correspondiente. **REPARACIÓN DE LOS ANDENES EXTERNOS**: El **ARRENDADOR** se obliga a realizar las reparaciones necesarias en los andenes externos del inmueble, lo cual incluye nivelación, resane de grietas y mantenimiento general, asegurando la seguridad y transitabilidad de los mismos. Las obras deberán cumplir con las normas técnicas y de construcción vigentes.
5. Darle CUMPLIMIENTOS A LOS LINEAMIENTOS AMBIENTALES: el arrendador se compromete a cumplir con todos los programas ambientales establecidos en el PIGA y PGIR del centro de la CAMI de la 60 dentro de las cuales se incluyen, programara ahorro y uso eficiente de energía y agua, y programa de gestión integral de residuos.

   PARÁGRAFO 1: el arrendatario deberá cumplir con los horarios de disposición de residuos sólidos según las frecuencias establecidas por el operador de aseo. (lunes, miércoles y

viernes después de las 4 pm)

PARÁGRAFO 2: el arrendatario deberá cumplir con la separación en la fuente establecida según el código de colores de la resolución 2184 del 2019 en donde se deberán disponer los residuos en el shut de basuras en los contenedores (blanco, verde, negro).

PARÁGRAFO 3: el arrendatario se compromete a hacer uso adecuado del shut de residuos entregando los elementos dentro de los contenedores establecidos para tal fin, evitando desorden dentro del mismo y guardando el orden y aseo.

PARÁGRAFO 4: el arrendatario se compromete a sensibilizar y capacitar a su personal en el uso adecuado de los puntos ecológicos, separación en la fuente y disposición.

6. Vigilar la destinación y uso del bien inmueble arrendado.
7. Adelantar revisiones periódicas de los bienes suministrados, para verificar que ellos cumplan con las condiciones de calidad ofrecidas al arrendatario.
8. Aceptar del arrendatario la solicitud de terminación anticipada del contrato de arrendamiento, cuando el certificado de uso del suelo determine que el inmueble no sea apto para la actividad económica o esta varíe imposibilitando el desarrollar la destinación y uso definidos.
9. Realizar el pago de los impuestos, tasas, contribuciones y demás que se encuentren asociados a la propiedad del inmueble arrendado.
10. Suscribir el Acta de Inicio una vez legalizado el Contrato y la de Liquidación, en los términos previstos para tal fin.
11. El arrendador se compromete a recibir las bodegas que le han sido entregadas conforme al objeto contractual al arrendatario, previo aviso al arrendador en un término no mayor a 5 días hábiles.

PERFECCIONAMIENTO: Con arreglo a lo previsto en los artículos 41 de la ley 80 de 1993 y 71 del Decreto 111 de 1996, el contrato a celebrarse se entenderá perfeccionado con la firma del contrato, para lo cual se deberán cumplir con las exigencias emanadas del acto contractual y las que por disposición normativa se indiquen

LEGALIZACIÓN DEL CONTRATO:

Estampillas: El arrendatario deberá presentar la consignación de las estampillas para el bienestar del adulto mayor 2% y Pro-Cultura del 1.5% según acuerdo 001 y 003 de 2011, y acuerdo 010 de agosto de 2019 situación que será verificada por el supervisor designado por INFIBAGUÉ.

El arrendatario deberá realizar el respectivo pago de las estampillas para el bienestar del adulto mayor correspondientes al 2% del valor total del contrato antes de IVA, a la cuenta de ahorros del banco BBVA No. **852000801** a nombre de ALCALDIA MUNICIPAL DE IBAGUE con NIT. 800113389-7.

Las estampillas Pro – cultura, correspondientes al 1.5% del valor total del contrato antes de IVA, a la cuenta de ahorros del banco BBVA No. 852000793 a nombre de ALCALDIA MUNICIPAL DE IBAGUE con NIT. 800113389-7 – CONVENIO 35500.

TASA PRO – DEPORTE: El arrendatario deberá presentar en la Secretaria General de INFIBAGUÉ, la consignación original de la tasa Pro deporte y recreación en el Municipio de Ibagué del 2% sobre el valor

INTRODUCCIÓN

total del presente contrato (excluido IVA cuando aplique), de conformidad con el Acuerdo Municipal N° 017 del 05 de diciembre de 2020; en caso de que existan o surjan nuevos Acuerdos del Concejo Municipal, que deroguen o modifiquen parcialmente el tema referente a esta tasa, el Contratista/Arrendatario deberá acogerse a estas nuevas disposiciones.

GARANTIAS: La entidad dada la modalidad de contratación aplicada en el presente proceso prescindirá de la solicitud de garantías de conformidad con el decreto 1082 Artículo 2.2.1.2.1.4.5. el cual establece: No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1. del Decreto en mención no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos. Por lo anterior la Entidad prescindirá de la exigencia de garantía de cumplimiento.

En razón a la naturaleza del presente contrato, el Instituto se abstendrá de exigir la constitución de las garantías a que hace referencia el precitado articulado y se acoge, en materia sancionatoria, a lo establecido en el Código Civil y el manual de cartera de la entidad.

CLÁUSULA PENAL. En caso de declararse la caducidad o incumplimiento total o parcial de las obligaciones contenidas en este contrato, así como los daños que pueda sufrir el bien inmueble diferentes a los de su deterioro por uso normal, el ARRENDATARIO debe pagar al INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE IBAGUÉ – INFIBAGUÉ, a título de indemnización una suma equivalente al 20% del valor total del contrato.

El valor pactado de la presente cláusula penal es el de la estimación anticipada de perjuicios, no obstante, la presente cláusula no impide el cobro de todos los perjuicios adicionales que se causen.

INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: A la fecha de la suscripción del contrato de arrendamiento, el arrendatario no se debe encontrar incurso en ninguna de las causales de inhabilidad, incompatibilidad o prohibiciones establecidas por la Constitución y la ley, para contratar con Entidades Estatales, hecho que se hará constar bajo juramento, en especial las previstas en el Artículo 8º de la Ley 80 de 1993 y el Inciso adicionado por el artículo 18 de la ley 1150 de 2007.

IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR: ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO COMERCIAL UBICADO EN EL CAMI NORTE DE LA CALLE 60 CON CRA 5 B/ LA FLORESTA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD DE NATURALEZA COMERCIAL DENOMINADA MULTIENLACE SAS.

ESTADO DE LOS BIENES: El local comercial con un área construida de 2.290.98 m2 objeto del presente estudio hace parte del inmueble que se identifica con la matricula inmobiliaria N° 350-26794, ficha catastral N°. 01-09-0168-0001-000, denominado CAMI NORTE de la calle 60 con Carrera 5, barrio LA FLORESTA y su uso es de destinación comercial, el mismo incluye zonas de parqueadero exclusivo, de conformidad con avalúo realizado el 05 de agosto de 2024. El inmueble se compone de estructura en concreto reforzado sistema a porticado, mampostería pañetada y pintada, cubierta con estructura metálica, las ventanas y puertas en perfilería de aluminio y vidrios

INTRODUCCIÓN

traslucidos, con puertas de emergencia, en el exterior las ventanas tienen persianas microperforadas, piso en laminado, muros divisorios en drywall, batería da baños, piso en cerámica, muros enchapados, divisiones en acero inoxidable, y la cubierta en estructura metálica y tejas tipo sándwich.

ANÁLISIS COMERCIAL

IMPORTANCIA DEL SECTOR EN EL CONTEXTO LOCAL

Teniendo en cuenta que el INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE IBAGUE "INFIBAGUE", tiene a su cargo una serie de inmuebles, los cuales están aptos para ser entregados en alquiler, y en aras de dar cumplimiento a su objeto social, de contribuir con el desarrollo y avance económico de diferentes sectores de la sociedad, considera pertinente entregar en calidad de arrendamiento estos bienes a personas o instituciones que contribuyan con la conservación de las tradiciones culturales y la generación de nuevos empleos en la ciudad, en aras de contribuir con el crecimiento económico y el dinamismo de la ciudad.

Es importante señalar que la ubicación del CAMI NORTE, en la denominada milla de oro de Ibagué, como sector de alta valorización, permite a los empresarios del sector exponer, comercializar y prestar sus servicios con gran éxito, teniendo en cuenta que está ubicado en un lugar estratégico, cerca del sector comercial más importante de la ciudad, lo que permite acceder a un gran número de clientes atendiendo a su ubicación geoestratégica, con los accesos a las arterias viales más importantes de la ciudad, situación que se traduce en mayores ingresos para los comerciantes que desarrollen su actividad en el sector.

De igual manera es importante señalar que no solo para los comerciantes resulta beneficioso acceder a este tipo de espacios para el desarrollo de sus respectivas actividades, sino que resulta conveniente para el Instituto realizar el arrendamiento del espacio comercial ubicado en el CAMI NORTE calle 60 carrera 5, como actor dinamizador y partícipe del comportamiento económico de la ciudad, desde el punto de vista inmobiliario, máxime cuando se presenta la necesidad de lograr que los bienes que tiene bajo su administración, sean productivos y generen por sí mismos, los ingresos necesarios para su mantenimiento.

ANÁLISIS LEGAL

El Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las entidades estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las entidades estatales actúan como arrendatarias.

Por su parte, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la ley 1150 de 2007 establece que las entidades estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles.

Adicionalmente, la entidad estatal debe identificar la normativa vigente aplicable al objeto del proceso de contratación, tanto la que influye en el mercado del bien o servicio como la que regula la actividad de los proveedores y compradores de manera particular, incluyendo las normas ambientales y los cambios recientes en la implementación y el impacto de tales modificaciones. de conformidad con lo anterior se pudo establecer que el marco legal que regirá el presente contrato de

ANÁLISIS LEGAL

arrendamiento que arroje el presente estudio deberá ser el siguiente:
MARCO NORMATIVO CONSTITUCIONAL
constitución política de 1991

MARCO NORMATIVO LEGAL
LEY 80 DE 1993
LEY 1150 DE 2007
LEY 1474 de 2011
DECRETO Ley 019 de 2012
DECRETO 410 DE 1971
CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO
MARCO REGLAMENTARIO NACIONAL
DECRETO 1082 DE 2015.
MARCO REGLAMENTARIO LOCAL
Manual de contratación de Infibagué

ANÁLISIS DE PRECIOS

Teniendo en cuenta que el **INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE IBAGUÉ "INFIBAGUÉ"**, tiene a su cargo una serie de inmuebles, los cuales están aptos para ser entregados en alquiler, y en aras de dar cumplimiento a su objeto social, de contribuir con el desarrollo y avance económico de diferentes sectores de la sociedad, considera pertinente entregar en calidad de arrendamiento estos bienes a personas o instituciones que contribuyan con la conservación de las tradiciones culturales y la generación de nuevos empleos en la ciudad, en aras de contribuir con el crecimiento y dinamismo económico de la ciudad

Atendiendo a los valores comerciales por Mt2 estimados de conformidad con el comportamiento y características del sector, consolidados por la Gerencia de Proyectos Especiales de Infibagué, en su momento, en el avaluó comercial de los inmuebles en propiedad los cuales incluyen el inmueble denominado CAM de la 60 identificado con matricula inmobiliaria N° 350-26794, ficha catastral No. 01-09- 0168-0001-000, en cuya descripción del inmueble registra *MULTIENLACE SAS.;* y amparados en lo dispuesto por el artículo 518 del Decreto 410 de 1971 y el principio de autonomía de la voluntad de las partes con fundamento en los artículos 13 y 16 de la Carta Política y el Estatuto General de Contracción de la Administración Pública y normas subsidiarias, se establece por las partes un canon de arrendamiento mensual por valor CIENTO DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS ($117.742.656) IVA incluido.

El local comercial objeto del presente estudio hace parte del inmueble que se identifica con la matricula inmobiliaria N° 350-26794, ficha catastral N°. 01-09-0168-0001-000, denominado CAMI NORTE de la calle 60 con Carrera 5 barrio LA FLORESTA.

Que, el canon de arrendamiento mensual para la vigencia del año 2024 fue establecido en un valor de CIENTO DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS ($117.742.656) IVA incluido.

ANÁLISIS DE PRECIOS

Teniendo en cuenta la zona comercial donde se ubica el inmueble, y el incremento del IPC aplicable para la vigencia 2024 según lo informado por el DANE, de 9.28% mas 2% propuesto por el Instituto.

VIGENCIA	CANON DE ARRENDAMIENTO/ANUAL
2019	$90.100.000
2020 -2021-2022	$ 93.523.800
2023	$ 105.794.122

ANÁLISIS TÉCNICO

Que mediante el Decreto 183 del 23 de abril de 2001, modificado mediante Acuerdo No. 003 de mayo 17 de 2018 del Consejo Directivo se establecieron entre otras, las siguientes funciones a cargo del INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE IBAGUÉ.

"5.) Administrar eventualmente, obras o empresas, cuando por razón de los contratos celebrados por el Instituto se haga necesario, en guarda de los intereses de éste.

8.) Administrar las donaciones, asignaciones testamentarias y en general los bienes que las personas jurídicas o naturales, destinen al objeto del Instituto.

16). Formular y desarrollar las políticas, programas y proyectos generales internos, para el fomento, promoción y contribución al desarrollo, en los sectores mencionados en el objeto social.

23). Recibir en administración o en comodato bienes o recursos para ser ejecutados."

El Instituto cuenta con avaluó comercial de los inmuebles en propiedad los cuales incluyen el inmueble denominado CAMI NORTE de la 60 identificado con **matrícula inmobiliaria N° 350-26794, ficha catastral No. 01-09-0168-0001-000**, en cuya descripción del inmueble registra MULTIENLACE SAS, *CAMI NORTE de la calle 60 con Carrera 5, barrio LA FLORESTA y su uso es de destinación comercial, el mismo incluye zonas de parqueadero exclusivo, de conformidad con avalúo el 05 de agosto de 2024. El inmueble se compone de estructura en concreto reforzado sistema aporticado, mampostería pañetada y pintada, cubierta con estructura metálica, las ventanas y puertas en perfilería de aluminio y vidrios traslucidos, con puertas de emergencia, en el exterior las ventanas tienen persianas microperforadas, piso en laminado, muros divisorios en drywall, batería da baños, piso en cerámica, muros enchapados, divisiones en acero inoxidable, y la cubierta en estructura metálica y tejas tipo sándwich.*

ANÁLISIS FINANCIERO

Que, el canon de arrendamiento mensual para la vigencia del año 2024 fue establecido en un valor de CIENTO DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS ($117.742.656) IVA incluido. Teniendo en cuenta la zona comercial donde se ubica el inmueble, y el incremento del IPC aplicable para la vigencia 2024 según lo informado por el DANE, de 9.28% mas 2% propuesto por el Instituto.

VIGENCIA	CANON DE ARRENDAMIENTO/ANUAL
2019	$90.100.000
2020 -2021-2022	$ 93.523.800
2023	$ 105.794.122

ANÁLISIS ORGANIZACIONAL

ANÁLISIS DE PRECIOS

El INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE IBAGUÉ "INFIBAGUÉ" busca fomentar, promocionar y contribuir al desarrollo sostenible y con sentido social del municipio de Ibagué, con la participación de entes gubernamentales, gremios económicos y comunidad en general, con el propósito de lograr el mejoramiento de la calidad de vida de la población Ibaguereña, a través, no solo de la prestación del servicio de alumbrado público, administración de las plazas de mercado, parques y zonas verdes, dirección de financiamiento promoción y desarrollo empresarial y administración de bienes inmuebles del municipio, sino que de igual forma busca la renovación cultural a través de la puesta en marcha de ferias y eventos. forjador de capital regional, mediante la generación de empleo e ingreso para los ibaguereños, y mejoramiento de la calidad de vida de la ciudad. Impone disciplina financiera para la administración de los activos del municipio, posibilitando una sólida defensa del patrimonio de los Ibaguereños.

Por lo anterior, el Instituto de financiamiento, promoción y desarrollo de Ibagué - Infibagué considera como objetivo funcional de la entidad organizacional, el operar con metas de eficacia y eficiencia, hasta alcanzar un nivel óptimo de calidad.

El contrato no está cobijado por acuerdos internacionales, ni se requieren licencias o permisos para su celebración y ejecución salvo las disposiciones legales para ello.

APROBACIONES

SOLICITANTE		REVISIÓN jurídica	
Firma:		Firma: N/A	
Nombre del funcionario que revisa y aprueba el análisis:	ALEX MAURICIO TAFUR	Nombre del funcionario que realiza la revisión :	
Cargo: Profesional universitario 219-02		Cargo:	
Fecha de elaboración DICIEMBRE 2024		Fecha de Revisión:	

SUPERVISOR

Firma:

Nombre del funcionario que realiza el análisis:		ALEX MAURICIO TAFUR	
Cargo:	Profesional universitario 219-02		
Fecha de elaboración:		DICIEMBRE DE 2024	
Proyecto: Joan Fabian Lamprea Bonilla- Contratista – Contrato 034 de 2024			