

Ibagué, Tolima. 29 de mayo de 2025

Señores

Ministerio del Trabajo

Dirección Territorial

Tolima

Asunto: Propuesta de arrendamiento Predio. Carrera 4 No. 45-05 y 45-06 Ibagué 595 mtrs.

De acuerdo a su solicitud, nos permitimos presentar en oferta de arrendamiento el inmueble disponible en la Carrera 4 No. 45-05 y 45-06. de la ciudad de Ibagué-Tolima.

1. Tipo de inmueble: Se trata de un Inmueble (terreno y construcción) de dos pisos en la Carrera 4 No. 45-05 y 45-06 Piedra Pintada alta ubicado sobre el corredor vial de la ciudad de Ibagué, departamento de Tolima, Colombia

Al encontrarse sobre el corredor vial, predomina el uso comercial encontrándose alrededor del inmueble la Curaduría no. 1, entidades de salud, supermercados de cadena, parqueaderos, restaurantes, estaciones de servicios entre otros.

- **Área:** 595 m2 distribuidos en 2 pisos.

Descripción	Área Construida (m2)
Piso 1	460
Piso 2	135
Total	595

Primer Piso: Predio esquinero con tres frentes sobre las vías públicas. Consta de rampa de acceso independiente desde la vía pública principal y 5 puertas de acceso ubicadas en la parte anterior, lateral y posterior del inmueble. En la parte anterior con un espacio abierto dispuesto para atención a usuarios, 6 baños sencillos y 1 discapacitados, disposición para 10 o más consultorios u oficinas con media caña y sus respectivos puntos para lavamanos, cuarto de aseo, cuarto eléctrico, zona de parqueadero para 1 ambulancia, tanque subterráneo de reserva de agua, un depósito de basura hacia el exterior de la edificación.

Segundo Piso: 3 oficinas, 2 baños, Punto fijo de escaleras y sala de espera corredor de circulación.

2. Oferta Comercial:

- Piso 1 y 2
- **Valor mensual arrendamiento:** Veintiséis millones de pesos mcte. **(\$26.000.000)** antes de impuestos, valor m2 **(\$43.697)** antes de impuestos.
- **Duración contrato:** Cinco (5) años.
- **Incrementos:** IPC

- **Servicios públicos:** Se entregará el inmueble a paz y salvo por dicho concepto, en adelante asumido por el arrendatario.
- **Mantenimientos:** Los mantenimientos preventivos y correctivos del inmueble serán asumidos por el arrendatario.



3. Cláusulas generales para el contrato:

A continuación, se describen las cláusulas y/o condiciones más relevantes de la minuta del contrato de arrendamiento.

CANON DE ARRENDAMIENTO. Corresponde al valor indicado en el numeral cuarto del presente contrato y se refiere: **a) Local:** Un valor fijo que se incrementará cada año en un porcentaje igual al del Índice de Precios del Consumidor certificado por el DANE para el año inmediatamente anterior.

PARAGRAFO PRIMERO: PRECIO, FORMA Y OPORTUNIDAD DE PAGO: EL ARRENDATARIO se obliga a pagar por cada mes calendario, anticipadamente, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes a **EL ARRENDADOR**, a título de **CANON DE ARRENDAMIENTO** por el total del espacio arrendado la suma indicada en el numeral 4 del encabezado del presente documento, mediante transferencia en la cuenta indicada por **EL ARRENDADOR**. **PARÁGRAFO TERCERO INCREMENTO DEL IPC:** Después de completado el primer año de vigencia y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará por el IPC del año inmediatamente anterior. **PARÁGRAFO CUARTO. ENTREGA DEL INMUEBLE: EL ARRENDATARIO** deja constancia que recibe el inmueble a entera satisfacción y a partir de la fecha de entrega, corren por su cuenta el **CANON DE ARRENDAMIENTO, GASTOS DE FUNCIONAMIENTO, Y SERVICIOS PÚBLICOS**.

DURACIÓN DEL CONTRATO. La duración del presente contrato será la indicada en el numeral 5 del encabezado del presente documento y se entenderá prorrogado automáticamente por anualidades en las mismas condiciones del contrato inicial, a menos que **EL ARRENDATARIO** manifieste por escrito con una antelación no inferior a seis (6) meses al vencimiento del contrato, su decisión de no renovarlo.

SUBARRIENDO Y CESIÓN. EL ARRENDATARIO no podrá subarrendar, ceder o entregar en concesión la totalidad o parte del inmueble objeto del contrato, a menos que cuente con la autorización expresa o tácita de **EL ARRENDADOR**. **EL ARRENDADOR**, por su parte, podrá ceder total o parcialmente los derechos que emanan del presente contrato en cualquier momento y tal cesión producirá efectos respecto de **EL ARRENDATARIO** a partir de la fecha de recibo de la comunicación escrita en la que se le informe de la cesión.

REPARACIONES LOCATIVAS, REPARACIONES INDISPENSABLES NO LOCATIVAS (NECESARIAS) Y OBRAS QUE VALORICEN EL INMUEBLE:

1. **REPARACIONES LOCATIVAS.** Corresponden a las obras de mantenimiento preventivo que garanticen el buen funcionamiento del inmueble, las cuales están a cargo de **EL ARRENDATARIO**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1998 del Código Civil.
2. **REPARACIONES INDISPENSABLES NO LOCATIVAS (NECESARIAS).** Corresponden a las obras que garanticen la estabilidad y salubridad de la edificación, tales como las cubiertas, redes hidráulicas, sanitarias, eléctricas, estructura de la edificación como cimientos, columnas, vigas, muros portantes y elementos estructurales; y equipos que formen parte del estado original del inmueble, etc., las cuales deberán ser atendidas por **EL ARRENDADOR** de forma inmediata o dentro de los cinco (5) días siguientes a la comunicación remitida por **EL ARRENDATARIO**, sin perjuicio que puedan ser realizadas por éste y descontadas del canon mensual de arrendamiento previa remisión del presupuesto correspondiente; en todo caso **EL ARRENDADOR** se obliga para con **EL ARRENDATARIO**, al reembolso del costo de las reparaciones indispensables, no locativas de conformidad con el artículo 1993 del Código Civil.-
3. **OBRAS QUE VALORICEN EL INMUEBLE**, corresponden a obras que constituyan factor de valorización y mejoramiento notorio en el inmueble. **EL ARRENDATARIO** acepta que las mejoras que valoricen el inmueble serán de propiedad de **EL ARRENDADOR** al terminar el presente contrato, excepto las mejoras efectuadas por el **ARRENDATARIO** que puedan ser extraídas o retiradas del inmueble sin ocasionar daño en el mismo.

GARANTÍAS. EL ARRENDATARIO se obliga a tomar una póliza con una compañía de seguros legalmente constituida en Colombia, que garantice el pago del arrendamiento que cubra 100% de los cánones mensuales a su cargo. El contrato de seguros que se trata en esta cláusula debe mantenerse activa durante toda la vigencia del presente contrato, la cual debe ser aportada al **ARRENDADOR** junto con el comprobante de pago y sus respectivas renovaciones. **PARÁGRAFO PRIMERO.** En caso de modificación o adición del contrato de acuerdo con la ley, **EL ARRENDATARIO** se obliga a extender los efectos de las pólizas a que se refiere la presente cláusula, de conformidad con el valor actual del contrato y por una vigencia igual a la duración de la adición y tres meses más, sin disminución o deducción alguna por cumplimiento del contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO.**

no extensión o ampliación de la póliza de garantía, al vencimiento del término inicial del contrato o de cualquiera de las adiciones o modificaciones, constituye causal de incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del **ARRENDATARIO**, y en consecuencia podrá el **ARRENDADOR** actuar de conformidad, con los efectos legales que ello implique.

FACULTAD DE TERMINACIÓN ANTICIPADA: EL ARRENDATARIO podrá dar por terminado unilateralmente el presente contrato sin que medie justificación alguna, ni hubiere expirado el término del contrato o de sus prórrogas, dando aviso escrito a **EL ARRENDADOR** con una antelación de no menos de tres (03) meses a la fecha en que restituirá el inmueble. La terminación realizada en los términos de la presente cláusula generará a favor de **EL ARRENDADOR** una indemnización por la totalidad de los perjuicios causados equivalente a dos (02) cánones de arrendamiento vigentes al momento en que se notifique la terminación

CLÁUSULA PENAL: En caso de incumplimiento de los compromisos y obligaciones contenidas en el presente acuerdo, dará derecho a la Parte cumplida para reclamar y cobrar sin necesidad de requerimientos o constituciones en mora, la suma equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento a título de cláusula penal, como estimación anticipada parcial mas no definitiva de los posibles perjuicios que tal falta pudiere ocasionar, sin perjuicio de lo cual la Parte cumplida podrá perseguir la indemnización plena de los perjuicio causados, por encima de dicho monto, en caso de probarse que el valor de los mismos supera la cuantía atrás establecida. En todo caso, la parte cumplida podrá reclamar la indemnización de perjuicios y exigir el cumplimiento o la resolución del contrato, por cuanto el pago de la pena no extingue la obligación principal.

PARÁGRAFO: En virtud de lo estipulado en la cláusula denominada facultad de terminación anticipada, se excluye como causa para el pago de esta pena, la terminación anticipada que efectúe el **ARRENDATARIO**.

Quedamos atentos para resolver cualquier duda o inquietud.

Comedidamente,

DORA JEANETTE MEJIA ALFARO.

Correo electrónico: doritamejiaal@yahoo.com

Anexo. Planos

