Contrato de Arrendamiento No.	**296**	**Fecha:**	**12 DE SEPTIEMBRE 2025**
Proceso Secop II No.	**ARRE- 007 -2025**		
Entidad contratante:	**INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESARROLLO DE IBAGUÉ - INFIBAGUÉ**		
Nit:	**890.700.755-5**		
Representante Legal:	**CARLOS JOSE ALVARADO MOLINA**		
Identificación:	**C.C. 93.399.857 de Ibagué**		
Razón social:	**SUPERMECADO MERCACENTRO S.A.S**		
Nit:	**901.370.428-3**		

Entre los suscritos a saber: el **INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE IBAGUÉ - INFIBAGUE** identificado con Nit No. **890.700.755-5**, y Domicilio Comercial en la Av. Calle 60 Carrera 5ª B/ La Floresta Tel: (068) 2747444 – 2746666 fax: 2746410, debidamente representado por el Doctor **EDILBERTO PAVA CEBALLOS**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. **14.323.059 de Honda, Gerente General,** nombrado mediante Decreto No. 1000-0374 de fecha 10 de mayo de 2024 y Acta de Posesión No. 1400-179 de fecha 10 de mayo de 2024 y quien para efectos del presente contrato se denominara **EL ARRENDADOR**, por una parte y por la otra, **CARLOS JOSE ALVARADO MOLINA** identificado con la Cedula de Ciudadanía No 93.399.857 de Ibagué,. quien actúa en calidad de Representante Legal de **SUPERMERCADOS MERCACENTRO S.A.S** con Nit **901.370.428-3** quien en adelante se denominara **EL ARRENDATARIO,** quien declara que tiene capacidad para celebrar este contrato, que no incurre en causal de inhabilidad e incompatibilidad de las previstas en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011 y demás Normas Constitucionales y Legales, las partes hemos acordado celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, el cual se regirá por las siguientes:

CLÁUSULAS:

1. Objeto:	**CELEBRAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO COMERCIAL UBICADO EN LA CRA 5 CON CALLE 102 DENOMINADO IRVIS 3, CENTRO DE MERCADEO SOCIAL EL JARDÍN DE LA CIUDAD DE IBAGUÉ Y SU USO ES DE DESTINACIÓN COMERCIAL**
2. Plazo:	El término del contrato es de **VEINTICUATRO (24) MESES** a partir de la firma del acta de inicio y perfeccionamiento del mismo, y dando estricto cumplimiento a los requisitos de iniciación.
3. Obligaciones 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. 6. Conocer y cumplir los lineamientos del Sistema Integrado de Gestión de INFIBAGUÉ y la normatividad que lo soporta, los cuales incluyen: 24.1 Identificar y controlar los aspectos e impactos ambientales significativos producto de sus operaciones. 24.2 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. 24.3 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. 24.4 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

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDATARIO:

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 permitir el consumo de bebidas alcohólicas ni derivados del tabaco en la cafetería, prohibición que aplica tanto a empleados, clientes, visitantes y cualquier otra persona que se encuentre dentro del establecimiento.
11. El arrendatario debe garantizar que la zona de alimentos sea un área libre de humo o cualquier derivado del tabaco, con el fin de asegurar un ambiente seguro y saludable para los consumidores.
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.

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.

PARÁGRAFO: 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.

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 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. **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. El arrendatario deberá presentar en la Secretaria General de INFIBAGUÉ, la consignación original de la tasa Prodeporte y recreación en el Municipio de Ibagué del 2% sobre el valor 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. 27. Cumplir con todas las obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato y las establecidas en la ley.
4. Obligaciones 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. **2.** 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. **3.** Vigilar la destinación y uso del bien inmueble arrendado. **4.** Adelantar revisiones periódicas de los bienes suministrados, para verificar que ellos cumplan con las condiciones de calidad ofrecidas al arrendatario. **5.** 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. **6.** Realizar la independización de servicios públicos de energía y agua del establecimiento denominado Cafetería, cuando ya se haga este trabajo de independización se deberá ajustar el valor del canon de arrendamiento conforme a su estado actual y medidas del local a arrendar, se realizará un avaluó nuevamente para hacer el ajuste **7.** Realizar el pago de los impuestos, tasas, contribuciones y demás que se encuentren asociados a la propiedad del inmueble arrendado. **8.** Suscribir el Acta de Inicio una vez legalizado el Contrato y la de Liquidación, en los términos previstos para tal fin.
9. Valor:	Para todos los efectos legales y fiscales el valor total del presente contrato asciende a la suma de **CUATROCIENTOS VEINTIÚN MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS ($421.492.968) MONEDA LEGAL - IVA INCLUIDO**
10. Forma de pago:	El ARRENDATARIO PAGARÁ AL **Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Ibagué – INFIBAGUÉ,** el valor de **CUATROCIENTOS VEINTIÚN MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS ($421.492.968) MONEDA LEGAL IVA INCLUIDO, pagaderos en VEINTICUATRO (24) mensualidades cada una por valor de**

	DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SIETE PESOS ($17.562.207)MCTE - 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.
11. Imputación Presupuestal:	El presente contrato no genera imputación presupuestal por tratarse de un ingreso para la entidad.
12. Garantía:	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.
13. Cuenta Bancaria A Consignar	El valor del presente contrato, es cancelado por el arrendatario en la Cuenta Bancaria N° 300850187 cuenta de ahorros Banco Occidente a nombre del Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Ibagué – INFIBAGUE
14. Cláusulas excepcionales:	**Ley 80 de 1993 - ARTÍCULO 14**.- De los Medios que pueden utilizar las Entidades Estatales para el Cumplimiento del Objeto Contractual. Para el cumplimiento de los fines de la contratación, las entidades estatales al celebrar un contrato: **1**. Tendrán la dirección general y la responsabilidad de ejercer el control y vigilancia de la ejecución del contrato. En consecuencia, con el exclusivo objeto de evitar la paralización o la afectación grave de los servicios públicos a su cargo y asegurar la inmediata, continua y adecuada prestación, podrán en los casos previstos en el numeral 2 de este artículo, interpretar los documentos contractuales y las estipulaciones en ellos convenidas, introducir modificaciones a lo contratado y, cuando las condiciones particulares de la prestación así lo exijan, terminar unilateralmente el contrato celebrado. En los actos en que se ejerciten algunas de estas potestades excepcionales deberá procederse al reconocimiento y orden de pago de las compensaciones e indemnizaciones a que tengan derecho las personas objeto de tales medidas y se aplicarán los mecanismos de ajuste de las condiciones y términos contractuales a que haya lugar, todo ello con el fin de mantener la ecuación o equilibrio inicial. Contra los actos administrativos que ordenen la interpretación, modificación y terminación unilaterales, procederá el recurso de reposición, sin perjuicio de la acción contractual que puede intentar el contratista, según lo previsto en el artículo 77 de esta Ley. **2**. Pactaran las cláusulas excepcionales al derecho común de terminación, interpretación y modificación unilaterales, de sometimiento a las leyes nacionales y de caducidad en los contratos que tengan por objeto el ejercicio de una actividad que constituya monopolio estatal, la prestación de servicios públicos, los contratos relacionados con el programa de alimentación escolar o la explotación y concesión de bienes del Estado, así como en los contratos de obra. En los contratos de explotación y concesión de bienes del Estado se incluirá la cláusula de reversión.

	Las entidades estatales podrán pactar estas cláusulas en los contratos de suministro y de prestación de servicios. En los casos previstos en este numeral, las cláusulas excepcionales se entienden pactadas aun cuando no se consignen expresamente. **PARÁGRAFO.-** En los contratos que se celebren con personas públicas internacionales, o de cooperación, ayuda o asistencia; en los interadministrativos; en los de empréstito, donación y arrendamiento y en los contratos que tengan por objeto actividades comerciales o industriales de las entidades estatales que no correspondan a las señaladas en el numeral 2o. de este artículo, o que tengan por objeto el desarrollo directo de actividades científicas o tecnológicas, así como en los contratos de seguro tomados por las entidades estatales, se prescindirá de la utilización de las cláusulas o estipulaciones excepcionales
15. Causales de Terminación:	El presente Contrato podrá darse por terminado en cualquier momento por cualquiera de las dos partes, en especial por incumplimiento a las obligaciones contenidas. Son causales de terminación del contrato: **1)** Por mutuo acuerdo de las partes. **2)** Por vencimiento del término del contrato. **3)** Por incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las obligaciones adquiridas en el presente Contrato. **4)** Por las demás que consagre la Ley. **PARÁGRAFO**: En caso de incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente contrato por parte del arrendatario, el espacio arrendado deberá ser entregado en el término de cinco (5) días calendario siguientes a la declaración de terminación unilateral por parte del arrendador
16. Multas:	N/A
17. 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
18. Documentos integrantes del contrato:	Forman parte integrante de este contrato los siguientes documentos: 1.El Acta de Comité Inmobiliario y los demás documentos expedidos en la etapa precontractual, contractual y post contractual. 2. Todas las modificaciones, adiciones o aclaraciones que se expidan con posterioridad. 3. Los documentos necesarios el perfeccionamiento que se elaboren. 4. Los documentos que soporten la ejecución de este.
19. Requisitos de perfeccionamiento y ejecución:	El presente contrato se perfecciona con la suscripción de las partes en la plataforma Secop II, y para su ejecución se requiere: **a)** el pago correspondiente a las estampillas de conformidad con las disposiciones Municipales vigentes, **b)** 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 TOTAL DEL PRESENTE CONTRATO, **c)** suscripción de Acta de Inicio por las partes intervinientes. El arrendatario deberá presentar 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. **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.
20. Supervisión	La supervisión del presente Contrato será ejercida por parte del funcionario Doctor **VÍCTOR JULIO ARIZA LOAIZA, Almacenista General adscrito a la Dirección de servicios Administrativos, o quien haga sus veces** quien firmará el(as) acta(s) que se deriven del mismo y a su vez liderará la supervisión y dará respuesta a las solicitudes que se formulen durante la ejecución del contrato, de conformidad con lo descrito en el Manual de Contratación del INSTITUTO
21. Lugar de Ejecución y Domicilio Contractual:	Las actividades previstas en el presente Contrato se deben desarrollar y su domicilio contractual acordado es la ciudad de Ibagué, Departamento del Tolima.
22. Cesión	El Arrendatario no podrá ceder ni en todo ni en parte, los derechos y obligaciones que le emanan y asume según este compromiso, sin la previa y expresa autorización escrita otorgada por el **Gerente General** de INFIBAGUE, pudiendo éste reservarse las razones que tenga para negar la autorización de cesión de conformidad con lo establecido en el artículo 41 inciso C de la ley 80 de 1993.
23. Declaraciones:	Las partes declaran que conocen, comprenden y aceptan todas y cada una de las estipulaciones contenidas en el presente contrato y los demás documentos que forman parte integral del mismo, cuya interpretación se sustentará en el principio de la autonomía de la voluntad de las partes con fundamento en el artículo 1602 del Código Civil Colombiano.
24. Legislación Aplicable:	Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007; Decretos 1082 de 2015 y demás Normas concordantes, Código Civil y de Comercio. Manual de contratación de Infiibague.
25. Notificaciones:	Los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las partes deban hacer en virtud de la relación contractual constarán por escrito y se entenderán debidamente efectuadas sólo si son entregadas personalmente o por correo electrónico a la persona y a las direcciones indicadas a continuación: i) Por parte El INSTITUTO en la Avenida Calle 60 con Cra. 5ª. EDIFICIO CAMI NORTE B/ La Floresta correo electrónico: contratacion@infibague.gov.co ii) Al Arrendatario en la dirección registrada en su propuesta Carrera 16 sur No. 96 – 48 El Poblado Ibagué – Tolima Pbx: (608) 5152424 – 3117648695, correo electrónico: juridica@mercacentro.com.co
Proyecto: Alejandro Giraldo Montoya – Abogado Contratista Secretaría General INFI	
Revisó: Aura Natalia Ramírez Rozo - Secretaria General - INFI	
Aprobó: Edilberto Pava Ceballos - Gerente General - INFI	