ACTA DE INICIO Y ALISTAMIENTO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

TIPO DE CONTRATO:	CONTRATO DE ARRIENDO
CONTRATO No.	No.729
FECHA DEL CONTRATO:	08 DE OCTUBRE DE 2025
CONTRATISTA:	SOCIEDAD DE INDUSTRIAS DE INYECCIONES COLOMBIANAS LIMITADA – INYECOL LTDA.
Nit o C.C. No.	Nit. 860.054.453-5
REPRESENTANTE LEGAL	LUIS EDUARDO CASTILLO PEREZ
C.C.No.	C.C. 91.216.727 de Bucaramanga
OBJETO:	ARRENDAMIENTO DE TRES ESPACIOS COMERCIALES DISTRIBUIDOS ASI, EN PRIMER PISO EL ESPACIO QUE ESTA DETERMINADO COMO LOCALES 110 Y 111, 112, 113, 114, 115, 116, Y 117 EN EL SEGUNDO PISO LOS ESPACIOS COMERCIALES DETERMINADOS COMO LOCALES 213, 214, 215, 216, 217, 218 Y 219 Y EN EL TERCER PISO EL LOCAL 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307 Y 308 EN EL CENTRO COMERCIAL PARQUE DEL RIO ENMARCADO DENTRO DEL PROYECTO DENOMINADO "MODERNIZACIÓN INTEGRAL DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y TECNOLÓGICA PARA LA OPTIMIZACIÓN DE LA ATENCIÓN A LA COMUNIDAD EN EL MUNICIPIO DE GIRON-SANTANDER.
VALOR:	DOCE MIL NOVECIENTOS CATORCE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS ($12.914.581.234,00) MCTE.
PLAZO:	OCHENTA Y CUATRO (84) MESES.
SUPERVISOR:	SANDRA LILIANA MACIAS LEAL DIRECTORA ADMINISTRATIVA DE RECURSOS FISICOS E INVENTARIOS
FECHA DE INICIACION:	01 DE NOVIEMBRE DE 2025
FECHA DETERMINACION:	NOVIEMBRE DE 2032
MUNICIPIO:	Girón – Santander
OFICINA GESTORA:	Secretaría Administrativa.

En Girón, a los dieciséis (16) días del mes de octubre de dos mil veinticinco (2025) en las instalaciones de la Alcaldía de Girón Santander se reunieron, SANDRA LILIANA MACIAS LEAL, en calidad de Supervisora y LUIS EDUARDO CASTILLO PEREZ, quien comparece en su calidad de representante legal de la SOCIEDAD DE INDUSTRIAS DE INYECCIONES COLOMBIANAS LIMITADA – INYECOL LTDA, para dejar constancia de la verificación de condiciones y adecuaciones locativas para proveer la planeación, alistamiento instalación y puesta en servicio, operación mantenimiento y soporte a la infraestructura de acceso para prestar el servicio de arrendamiento donde funcionarán las dependencias de la Administración Municipal a partir del 01 de Noviembre de 2025. Esta acta certifica que el Contratista cumple con los requerimientos exigidos para la prestación de los servicios de las diferentes Secretarias y Oficinas del Municipio y que cuenta con obras completas de urbanismo y con todos los servicios domiciliarios agua, electricidad, alcantarillado, telefonía, gas, transporte y Telecable.

1. GARANTIAS:

No serán exigidas garantías de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.5. Del Decreto 1082 de 2015; teniendo en cuenta la modalidad de contratación y su cuantía.

2. VERIFICACIÓN DE PRE-REQUISITOS:

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE TRES ESPACIOS COMERCIALES DISTRIBUIDOS ASI, EN PRIMER PISO EL ESPACIO QUE ESTA DETERMINADO COMO LOCALES 110 Y 111, 112, 113, 114, 115, 116, Y 117 EN EL SEGUNDO PISO LOS ESPACIOS COMERCIALES DETERMINADOS COMO LOCALES 213, 214, 215, 216, 217, 218 Y 219 Y EN EL TERCER PISO EL LOCAL 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307 Y 308 EN EL CENTRO COMERCIAL PARQUE DEL RIO ENMARCADO DENTRO DEL PROYECTO DENOMINADO "MODERNIZACIÓN INTEGRAL DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y TECNOLÓGICA PARA LA OPTIMIZACIÓN DE LA ATENCIÓN A LA COMUNIDAD EN EL MUNICIPIO DE GIRON-SANTANDER.

Scanned with CamScanner

SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios públicos de luz, agua, internet, teléfono y gas natural.

PREDIOS ARRENDADOS

Locales comerciales ubicados en los pisos 1, 2 y 3 del complejo comercial Parque del Rio.

PISO No. 1: 110; 111.
PISO No. 2: 213; 214; 215; 216; 217; 218; 219.
PISO No. 3: 301; 302; 303; 304; 305; 306; 307; 308.

AREA INFORMACION: 50 M2

(REQUERIMIENTO ADICIONAL)

BODEGA: 100 M2

(REQUERIMIENTO ADICIONAL)

3525 METROS	EDIFICIOS
50 METROS	INFORMACION Y CORRESPONDENCIA
100 METROS	BODEGAS
3675 METROS	**TOTAL METROS**

En virtud de lo anterior, La duración del contrato será contada a partir del 01 de noviembre de 2025 y terminándose el presente contrato de Arriendo en la vigencia 2032, para un total de (84) meses.

Para el cumplimiento del objeto contractual y de cada una de las obligaciones que dé él se derivan, es entendido por las partes que la obligación principal consiste en el ARRENDAMIENTO DE TRES ESPACIOS COMERCIALES DISTRIBUIDOS ASI, EN PRIMER PISO EL ESPACIO QUE ESTA DETERMINADO COMO LOCALES 110 Y 111, 112, 113, 114, 115, 116, Y 117 EN EL SEGUNDO PISO LOS ESPACIOS COMERCIALES DETERMINADOS COMO LOCALES 213, 214, 215, 216, 217, 218 Y 219 Y EN EL TERCER PISO EL LOCAL 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307 Y 308 EN EL CENTRO COMERCIAL PARQUE DEL RIO en cada una de las vigencias de ejecución del contrato.

PARÁGRAFO 1: Si bien el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes establece como objeto del arriendo un área total conformada por varios pisos y locales distribuidos en dos edificios, mediante la presente acta se da inicio a una serie de entregas parciales del inmueble antes de la fecha de inicio formal del contrato, la cual está prevista para el 1° de noviembre de 2025.

PARÁGRAFO 2: La presente entrega parcial tiene como propósito facilitar el ingreso y ejecución de actividades por parte de contratistas de comunicaciones, refrigeración, aire acondicionado y demás técnicos, quienes deberán realizar las respectivas adecuaciones e instalaciones necesarias para el funcionamiento de la infraestructura operativa de la Alcaldía.

PARÁGRAFO 3: Los espacios objeto de entrega han sido objeto de una inversión superior a los dos mil millones de pesos ($2.000.000.000), destinada a la adecuación de divisiones internas, instalación de pisos, techos, sistemas en drywall, oficinas, ventanillas y demás elementos necesarios para transformar los espacios originalmente destinados a locales comerciales en edificios institucionales aptos para el funcionamiento de la Alcaldía. Dicha inversión fue asumida en su totalidad por el arrendador, conforme a los requerimientos del ente territorial, y consta en los archivos de presupuesto de ejecución y valorización, quedando constancia de ello mediante los documentos y planos anexos que hacen parte integral de esta acta.

PARÁGRAFO 4: El inmueble objeto de esta entrega parcial se encuentra completamente adecuado y en condiciones óptimas para su uso. Toda construcción, ampliación o modificación posterior a la presente entrega deberá ser realizada directamente por la Alcaldía o por sus subcontratistas, bajo su responsabilidad.

Scanned with CamScanner

3. VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO:

El valor del presente contrato corresponde a la suma **DOCE MIL NOVECIENTOS CATORCE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS ($12.914.581.234,00) MCTE.**

El valor del presente contrato, se cancelará con cargo a los siguientes Certificado de disponibilidad presupuestal: No 25-00896 del 22 de agosto del 2025 por valor de MIL NOVENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SETENTA PESOS CON TREINTA Y TRES CENTAVOS MCTE ($1.093.936.070.33), de los cuales se descontará la suma de DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS MCTE ($233.333.320,00) rubro – SEDES ADQUIRIDAS, y código presupuestal 2.3.2.02.02.007.45.99.015, fuente RECURSOS PROPIOS, presupuesto vigencia 2025. Código Meta 242166 – SEDES ADQUIRIDAS y Certificado de Vigencias Futuras No. 005 Aprobado en el Acuerdo Municipal N° 049 del 31 de agosto de 2025 por valor de CUARENTA Y DOS MIL SESENTA Y TRES MILLONES CIENTO DIECISIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS CON CINCUENTA Y DOS CENTAVOS MCTE ($ 42.063.117.968,52) de los cuales se descontará lo pactado en cada vigencia y de acuerdo a su forma de pago suscrita. (Acuerdo Municipal N° 049 de 2025) – Documento Anexo

El presente Contrato está sujeto a registro presupuestal y el pago de su valor a las apropiaciones presupuestales:

FORMA DE PAGO: EL MUNICIPIO pagara a EL ARRENDADOR el valor estipulado en el numeral anterior de la siguiente manera:

PAGO ARRENDAMIENTO VIGENCIA 2025:

VALOR UNITARIO	CANT (MESES)	VALOR TOTAL INCLUYE ESTAMPILLAS IVA, GASTOS LEGALIZAC, COSTOS Y GASTOS INDIRECTOS
116.666.660,00	02	233.333.320,00

VALOR MENSUAL ARRENDAMIENTO VIGENCIA 2025, **CIENTO DIECISEIS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS ($116.666.660,00) MCTE.** Incluye estampillas, IVA, gastos de legalización, costos y gastos indirectos.

En la presente vigencia el pago se cancelará mediante un pago correspondiente a los meses de noviembre y diciembre de la presente anualidad que se hará una vez se suscriba el acta de inicio por las partes.

PARAGRAFO PRIMERO. Para cada pago el contratista deberá acreditar el cumplimiento de sus obligaciones parafiscales frente al Sistema de Seguridad Social integral y Cajas de compensación familiar, ICBF y SENA, según corresponda, mediante certificación expedida por el Revisor Fiscal o el representante legal, correspondientes al periodo que se paga; en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, Ley 100 de 1993, Decreto 1703 de agosto 2 de 2002, y la ley 828 de 2003. En dicha certificación se debe hacer constar que la información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al sistema y en particular la relativa a los afiliados y la correspondiente a sus Ingresos Base de Cotización es correcta y que no se encuentra en mora por concepto de aportes al sistema. En todo caso el supervisor general del contrato podrá solicitar en el momento que estime conveniente, copias de los recibos de pago de los aportes a los sistemas de salud, pensión ARP y Parafiscales.

PARAGRAFO SEGUNDO. DEDUCCIONES- EL CONTRATISTA autoriza al MUNICIPIO, para que por conducto de Secretaria de Hacienda, efectúe de los desembolsos a su favor, las deducciones por concepto de los gravámenes ordenanzales, municipales y legales a que hubiere lugar, teniendo en cuenta para la respectiva deducción, los parámetros que para tal efecto haya establecido la disposición que dio origen al gravamen.

PARAGRAFO TERCERO: Los pagos a los cuales está obligado el Municipio, se realizarán previa radicación, de la orden de pago, en la Tesorería, una vez agotados los requisitos a que haya lugar. Los pagos están sujetos a la disponibilidad de los recursos del Municipio. Lo anterior, sin perjuicio de los trámites presupuestales o financieros correspondientes o cualquier otro mecanismo de

ejecución del presupuesto, sin los cuales no se podrá efectuar ningún pago, así como las condiciones o montos autorizados a pagar durante la actual vigencia por estos mecanismos autorizados.

PAGO ARRENDAMIENTO VIGENCIA 2026

VALOR UNITARIO	INCREMENTO CONCERTADO 8%	VALOR MENSUAL 2026 APROX MIL	CANT (MESES)	VALOR TOTAL INCLUYE ESTAMPILLAS IVA, GASTOS LEGALIZAC, COSTOS Y GASTOS INDIRECTOS
116.666.660,00	9.333.332,80	126.000.000,00	12	1.512.000.000,00

VALOR MENSUAL ARRENDAMIENTO VIGENCIA 2026, CIENTO VEINTISEIS MILLONES DE PESOS ($126.000.000,00) MCTE. Incluye estampillas, IVA, gastos de legalización, costos y gastos indirectos, se pagará de la siguiente manera:

El canon de arrendamiento en la vigencia 2026 se realizará de forma anual anticipada, es decir un pago correspondiente a los meses ENERO A DICIEMBRE DE LA VIGENCIA 2026.

PARAGRAFO PRIMERO. Para cada pago el contratista deberá acreditar el cumplimiento de sus obligaciones parafiscales frente al Sistema de Seguridad Social integral y Cajas de compensación familiar, ICBF y SENA, según corresponda, mediante certificación expedida por el Revisor Fiscal o el representante legal, correspondientes al periodo que se paga; en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, Ley 100 de 1993, Decreto 1703 de agosto 2 de 2002, y la ley 828 de 2003. En dicha certificación se debe hacer constar que la información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al sistema y en particular la relativa a los afiliados y la correspondiente a sus Ingresos Base de Cotización es correcta y que no se encuentra en mora por concepto de aportes al sistema. En todo caso el supervisor general del contrato podrá solicitar en el momento que estime conveniente, copias de los recibos de pago de los aportes a los sistemas de salud, pensión ARP y Parafiscales.

PARAGRAFO SEGUNDO. DEDUCCIONES- EL CONTRATISTA autoriza al MUNICIPIO, para que por conducto de Secretaria de Hacienda, efectúe de los desembolsos a su favor, las deducciones por concepto de los gravámenes ordenanzales, municipales y legales a que hubiere lugar, teniendo en cuenta para la respectiva deducción, los parámetros que para tal efecto haya establecido la disposición que dio origen al gravamen.

PARAGRAFO TERCERO: Los pagos a los cuales está obligado el Municipio, se realizarán previa radicación, de la orden de pago, en la Tesorería, una vez agotados los requisitos a que haya lugar. Los pagos están sujetos a la disponibilidad de los recursos del Municipio. Lo anterior, sin perjuicio de los trámites presupuestales o financieros correspondientes o cualquier otro mecanismo de ejecución del presupuesto, sin los cuales no se podrá efectuar ningún pago, así como las condiciones o montos autorizados a pagar durante la actual vigencia por estos mecanismos autorizados.

PAGO SIGUIENTES VIGENCIAS:

A partir del año 2027 y hasta el año 2032, el pago se realizará mediante mensualidades anticipadas dentro de los primeros diez (10) días hábiles de cada mes, contenidos en actas parciales previa certificación e informe del supervisor del contrato. En caso de mora, el arrendatario pagara intereses de mora a la tasa más alta por cada día de retraso.

ARRENDAMIENTO VIGENCIA 2027

VALOR UNITARIO	INCREMENTO CONCERTADO 7%	VALOR MENSUAL 2027	CANT (MESES)	VALOR TOTAL INCLUYE ESTAMPILLAS IVA, GASTOS LEGALIZAC, COSTOS Y GASTOS INDIRECTOS
126.000.000,00	8.820.000,00	134.820.000,00	12	1.617.840.000,00

Scanned with CamScanner

VALOR MENSUAL ARRENDAMIENTO VIGENCIA 2027, **CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL PESOS ($134.820.000,00) MCTE**. Incluye estampillas, IVA, gastos de legalización, costos y gastos Indirectos

ARRENDAMIENTO VIGENCIA 2028

VALOR UNITARIO	INCREMENTO CONCERTADO 7%	VALOR MENSUAL 2028	CANT (MESES)	VALOR TOTAL INCLUYE ESTAMPILLAS IVA, GASTOS LEGALIZAC, COSTOS Y GASTOS INDIRECTOS
134.820.000,00	9.437.400,00	144.257.400,00	12	1.731.088.800,00

VALOR MENSUAL ARRENDAMIENTO VIGENCIA 2028, **CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS PESOS ($144.257.400,00) MCTE**. Incluye estampillas, IVA, gastos de legalización, costos y gastos indirectos

ARRENDAMIENTO VIGENCIA 2029

VALOR UNITARIO	INCREMENTO CONCERTADO 7%	VALOR MENSUAL 2029	CANT (MESES)	VALOR TOTAL INCLUYE ESTAMPILLAS IVA, GASTOS LEGALIZAC, COSTOS Y GASTOS INDIRECTOS
144.257.400,00	10.098.018,00	154.355.418,00	12	1.852.265.016,00

VALOR MENSUAL ARRENDAMIENTO VIGENCIA 2029, **CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO PESOS ($154.355.418,00) MCTE**. Incluye estampillas, IVA, gastos de legalización, costos y gastos indirectos

ARRENDAMIENTO VIGENCIA 2030

VALOR UNITARIO	INCREMENTO CONCERTADO 7%	VALOR MENSUAL 2030	CANT (MESES)	VALOR TOTAL INCLUYE ESTAMPILLAS IVA, GASTOS LEGALIZAC, COSTOS Y GASTOS INDIRECTOS
154.355.418,00	10.804.879,00	165.160.297,00	12	1.981.923.564,00

VALOR MENSUAL ARRENDAMIENTO VIGENCIA 2030, **CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES CIENTO SESENTA MIL PESOS DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS ($165.160.297,00) MCTE**. Incluye estampillas, IVA, gastos de legalización, costos y gastos indirectos

ARRENDAMIENTO VIGENCIA 2031

VALOR UNITARIO	INCREMENTO CONCERTADO 7%	VALOR MENSUAL 2031	CANT (MESES)	VALOR TOTAL INCLUYE ESTAMPILLAS IVA, GASTOS LEGALIZAC, COSTOS Y GASTOS INDIRECTOS
165.160.297.00	11.561.220,00	176.721.517,00	12	2.120.658.204,00

VALOR MENSUAL ARRENDAMIENTO VIGENCIA 2031, **CIENTO SETENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS VEINTIUN MIL QUINIENTOS DIECISIETE PESOS ($176.721.517,00) MCTE.** Incluye estampillas, IVA, gastos de legalización, costos y gastos indirectos

Scanned with CamScanner

ARRENDAMIENTO VIGENCIA 2032

VALOR UNITARIO	INCREMENTO CONCERTADO 5,56%	VALOR MENSUAL 2032	CANT (MESES)	VALOR TOTAL INCLUYE ESTAMPILLAS IVA, GASTOS LEGALIZAC, COSTOS Y GASTOS INDIRECTOS
176.721.517,00	9.825.716,00	186.547.233,00	10	1.865.472.330,00

VALOR MENSUAL ARRENDAMIENTO VIGENCIA 2032, **CIENTO OCHENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS ($186.547.233,00) MCTE.** Incluye estampillas, IVA, gastos de legalización, costos y gastos indirectos

PARAGRAFO PRIMERO. El presente esquema de pagos se aplicará de manera sucesiva en cada anualidad, durante toda la vigencia del contrato de Arrendamiento, sin necesidad de modificación contractual, siempre y cuando se cuente con la disponibilidad presupuestal correspondiente.

PARAGRAFO SEGUNDO. Para cada pago el contratista deberá acreditar el cumplimiento de sus obligaciones parafiscales frente al Sistema de Seguridad Social integral y Cajas de compensación familiar, ICBF y SENA, según corresponda, mediante certificación expedida por el Revisor Fiscal o el representante legal, correspondientes al periodo que se paga; en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, Ley 100 de 1993, Decreto 1703 de agosto 2 de 2002, y la ley 828 de 2003. En dicha certificación se debe hacer constar que la información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al sistema y en particular la relativa a los afiliados y la correspondiente a sus Ingresos Base de Cotización es correcta y que no se encuentra en mora por concepto de aportes al sistema. En todo caso el supervisor general del contrato podrá solicitar en el momento que estime conveniente, copias de los recibos de pago de los aportes a los sistemas de salud, pensión ARP y Parafiscales.

PARAGRAFO TERCERO. DEDUCCIONES- EL CONTRATISTA autoriza al MUNICIPIO, para que por conducto de Secretaria de Hacienda, efectúe de los desembolsos a su favor, las deducciones por concepto de los gravámenes ordenanzales, municipales y legales a que hubiere lugar, teniendo en cuenta para la respectiva deducción, los parámetros que para tal efecto haya establecido la disposición que dio origen al gravamen.

PARAGRAFO CUARTO: Los pagos a los cuales está obligado el Municipio, se realizarán previa radicación, de la orden de pago, en la Tesorería, una vez agotados los requisitos a que haya lugar. Los pagos están sujetos a la disponibilidad de los recursos del Municipio. Lo anterior, sin perjuicio de los trámites presupuestales o financieros correspondientes o cualquier otro mecanismo de ejecución del presupuesto, sin los cuales no se podrá efectuar ningún pago, así como las condiciones o montos autorizados a pagar durante la actual vigencia por estos mecanismos autorizados.

De conformidad con las disposiciones del artículo 217 del Decreto 019 de 2012, el presente contrato de prestación de servicios no se sujetará a liquidación.

4. Las partes declaran que conocen, comprenden y aceptan todas y cada una de las estipulaciones contenidas en el contrato de arrendamiento N°729 del 08 de octubre de 2025, 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.

Para constancia de lo anterior se firma la presente acta por los que en ella intervinieron, a los dieciseis (16) días del mes de octubre de dos mil veinticinco (2025).

SANDRA LILIANA MACIAS LEAL
Supervisora
Dirección de Recursos Físicos e Inventarios

Rep. Legal: LUIS EDUARDO CASTILLO PEREZ
C.C No. 91.216.727 de Bucaramanga
SOCIEDAD DE INDUSTRIAS DE INYECCIONES COLOMBIANAS LIMITADA – INYECOL LTDA
NIT. 860.054.453-5.

Scanned with CamScanner