Contrato No.	380 **Fecha:** 29 ENE 2026
Tipo de Contrato:	**ARRENDAMIENTO**
Entidad Contratante:	**INSTITUTO MUNICIPAL PARA EL DEPORTE Y LA RECREACION DE IBAGUE – IMDRI**
Nit:	**900.406.856-6**
Contratista:	**ROOTT + CO S.A.S**
Nit	**809.007.132-0**
Representante legal	**CESAR ADOLFO RAMOS MORENO**
Identificación:	**93.385.719**
N° PROCESO SECOP II	**IMDRI-CD-** 380

Entre los suscritos a saber: **INSTITUTO MUNICIPAL PARA EL DEPORTE Y LA RECREACION DE IBAGUE,** con NIT. **900.406.856-6**, representado por **FELIPE ROBERTO LA ROTA GARCIA** identificado con Cedula de Ciudadanía No. 1.047.398.214 de Cartagena, nombrado mediante Decreto No. 1000-0227 del 07 de mayo del 2025 y posesionado con el acta No. 1400-118 del 08 de mayo de 2025, para ejercer la ordenación del gasto, debidamente facultado para este acto y quien en adelante se denominará **EL INSTITUTO**, por una parte y por la otra, **ROOTT + CO S.A.S, con NIT.** 809.007.132-0, Representada legalmente por CESAR ADOLFO RAMOS MORENO, identificado con cédula de ciudadanía No. 93.385.719 de Ibagué, quien se denominará el **CONTRATISTA** y 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, 1150 de 2007, 1474 de 2011 y demás Normas Constitucionales y Legales, las partes hemos acordado celebrar el presente Contrato, el cual se regirá por las siguientes:

CLÁUSULAS:

1) Objeto:	**ENTREGAR EN ARRENDAMIENTO UN ESPACIO DE TERRENO UBICADO EN EL TEJODROMO DEL PARQUE DEPORTIVO DE LOS ESCENARIOS DEPORTIVOS ADMINISTRADOS POR EL IMDRI, PARA LA INSTALACION DE UNA (1) VALLA PUBLICITARIA, CON SU ESTRUCTURA CORRESPONDIENTE**
2) Plazo:	El plazo de ejecución del presente contrato será hasta por CINCO (5) años, contados a partir de la suscripción del acta de iniciación o de entrega del espacio de terreno, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución. Al finalizar el plazo anteriormente señalado, El CONTRATISTA se obliga a restituir al INSTITUTO MUNICIPAL PARA EL DEPORTE Y LA RECREACIÓN IMDRI el espacio objeto de contrato sin perturbaciones a la posesión y en las mismas condiciones y calidades en las que lo recibió. El INSTITUTO MUNICIPAL PARA EL DEPORTE Y LA RECREACIÓN – IMDRI, recibirá el espacio publicitario mediante acta de restitución suscrita por las partes, en la cual se detallará el estado en que recibe el espacio, y las eventuales novedades que se presenten, teniendo en cuenta el inventario suscrito al momento de la entrega. Parágrafo. - En el evento que el CONTRATISTA desee continuar con el uso del área, debe manifestar su interés por escrito al INSTITUTO con una antelación no inferior a tres (3) meses del vencimiento del plazo contractual. Radicada la solicitud y sus anexos, el INSTITUTO manifestará su aceptación o negativa, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la petición. El INSTITUTO se reserva la facultad de pedir y obtener la restitución del inmueble objeto del presente contrato y con ello darlo por terminado en cualquier tiempo; así mismo, las Partes podrán terminarlo anticipadamente por mutuo acuerdo.
3) Lugar de ejecución:	Parque Deportivo de la Ciudad de Ibagué – Tolima.

4) Propiedad del Inmueble:	Con el presente contrato se está entregando para uso del CONTRATISTA, la mera tenencia del inmueble, conservando el INSTITUTO todos los derechos derivados de la propiedad del mismo, por lo cual la cesación de los efectos contractuales y la restitución de éste podrán requerirse en cualquier momento por el INSTITUTO para efectos de ampliación, remodelación, construcción o cuando se incurra en alguna de las causales de terminación anticipada previstas en la cláusula décima del presente contrato, sin que haya lugar a indemnización alguna al CONTRATISTA.
5) Valor:	El valor total del presente contrato asciende a la suma de **CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE ($48.000.000) IVA (19%) INCULIDO,** por el tiempo de ejecución del contrato y**, el valor mensual será de OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($800.000)** en cumplimiento del Artículo 2° de la Resolución No. 328 del 11 de noviembre de 2025, la cual adopta las tarifas por el arrendamiento de locales, escenarios y casetas ubicados en los escenarios deportivos administrados por el IMDRI. Valores que fueron ajustados de manera proporcional a la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) correspondiente al año calendario inmediatamente anterior (%5,10), en cumplimiento del Artículo 4° de la misma Así mismo, el contratista deberá cancelar el valor correspondiente a estampillas discriminados de la siguiente manera: 1. El 1.5 % por concepto de estampilla procultura. 2. El 2% por concepto de adulto mayor. Valores que deberán ser cancelados por el contratista una vez firmado el contrato en la cuenta de ahorros No. 401288352 del Banco AV VILLAS, y que, deberá presentar de manera física al área de facturación del IMDRI y de manera digital al correo facturacionelectronicaimdri@gmail.com remitiendo datos del contrato y contratista.
6) Forma de Pago:	El pago de la tarifa mensual por el uso del espacio para la valla publicitaria debe ser cancelado de forma anticipada por el contratista dentro de los cinco (05) primeros días hábiles del mes a ejecutar, para tal fin, el IMDRI. Una vez realizado el pago el IMDRI expedirá la correspondiente factura. El valor a pagar deberá ser consignado en la cuenta de ahorros del Banco de occidente No. 300888591 a nombre del IMDRI NIT No. 900.406.856-6. El comprobante de pago original debe ser entregado al supervisor del contrato designado por el IMDRI.
7) Obligaciones:	**OBLIGACIONES GENERALES** **1.** Mantener actualizados todos sus documentos, especialmente el RUT. En caso de algún cambio en su situación tributaria deberá presentar un nuevo RUT al área de cuentas de la Dirección técnica, administrativa y financiera. **2.** Indicar al momento de presentar la propuesta si es o no responsable de IVA. **3.** Asistir a las reuniones presenciales o virtuales que sean programadas por parte de la dependencia. **4.** Cumplir con las demás obligaciones que se deriven de la esencia o naturaleza del contrato. **5.** Mantener estricta reserva y confidencialidad sobre la información que conozca por causa o con ocasión del contrato. **6.** Suscribir las actas que correspondan con el supervisor del contrato. **3.2 OBLIGACIONES ESPECIFICAS**

1. Conservar el espacio publicitario objeto del presente contrato en buen estado, salvo el deterioro normal que sufra éste por el uso que de él se haga.
2. Efectuar el pago conforme a lo estipulado en la minuta del contrato.
3. Remitir soporte de pago del canon oportunamente al Supervisor del contrato designado.
4. Constituir las garantías exigidas en el contrato y presentarlas de forma oportuna.
5. Utilizar de manera exclusiva el espacio autorizado. Por lo tanto, el contratista no podrá subarrendar ni permitir el arrendamiento del espacio en favor de personas no autorizadas por el IMDRI.
6. Responder por la pérdida, daño o hurto de cualquiera de los componentes del espacio, equipamiento o implementos que forme parte de los bienes propios para el desarrollo de la actividad autorizada.
7. Avisar oportunamente al IMDRI sobre los daños que se lleguen a ocasionar al escenario, para que la entidad tome los correctivos necesarios. Por ningún motivo el contratista podrá efectuar reparaciones locativas, instalaciones o movimiento alguno, sin la debida autorización por parte del Instituto.
8. Respetar la autonomía del Instituto en materia administrativa y en desarrollo de la vigilancia y control del escenario deportivo.
9. Tomar las medidas de seguridad y cuidado necesarias para la conservación del bien inmueble, debiendo en todo caso responder por los perjuicios ocasionados por la inobservancia de estas medidas. El costo de las reparaciones de todo daño que se cause durante el tiempo en que el CONTRATISTA tenga a su disposición el escenario, será asumido y pagado por el contratista.
10. A la terminación del presente contrato, cualquiera que sea la causa que la determine el ARRENDADOR permitirá al ARRENDATARIO la desinstalación de los elementos superficiales que componen la valla y del material publicitario. Por su parte el ARRENDATARIO queda facultado para efectuar esta operación dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de terminación del contrato
11. Todos los gastos que se ocasionen por la instalación, desinstalación, mantenimiento, cambios de publicidad o avisos, energía eléctrica, impuestos, daños y perjuicios y demás gastos que se presenten con ocasión del desarrollo del objeto del presente contrato de arrendamiento, serán asumidos en su totalidad por cuenta y riesgo del arrendatario
12. Colaborar con la vigilancia y el buen uso del bien bajo su responsabilidad, informando inmediatamente al INSTITUTO MUNICIPAL PARA EL DEPORTE Y LA RECREACIÓN IMDRI, cualquier irregularidad o anomalía que se presente
13. Usar el bien objeto del presente contrato con diligencia y cuidado, y devolverlo dentro del plazo estipulado, en las mismas condiciones en que lo haya recibido. El costo de las reparaciones de todo daño que se cause durante el tiempo en que el CONTRATISTA tenga a su disposición el Complejo, será asumido y pagado por dicha sociedad y/o la garantía constituida para cubrir las afectaciones que sufra el escenario deportivo.
14. Tomar las medidas conservatorias, de manera rigurosa, para el cuidado del espacio otorgado.
15. Adoptar las medidas de seguridad necesarias que le corresponden como tenedor temporal, para prevenir accidentes personales, daños al escenario deportivo y daños a la propiedad de terceros, tanto dentro del complejo, como en las áreas aledañas al mismo y las zonas de acceso al mismo.
16. Responder por las obligaciones laborales que se generen con el personal que preste sus servicios directa o indirectamente al CONTRATISTA.

	17. Notificar al Instituto Municipal para el Deporte y la Recreación "IMDRI de cualquier circunstancia ajena a la voluntad del contratista que impida la ejecución del contrato en el plazo inicialmente previsto para ello. Lo anterior deberá notificarse por escrito al supervisor del contrato con mínimo CINCO (5) días de anticipación a la fecha del evento inicialmente pactado. Caso en el cual, de contar con el visto bueno del Instituto Municipal para el Deporte y la Recreación "IMDRI se suscribirá el documento correspondiente en el cual se definirá la nueva fecha del evento. 18. Adoptar todas las medidas de seguridad para prevenir accidentes personales y daños a la propiedad de terceros. 19. Cumplir con los permisos necesarios ante entidades públicas o privadas que así lo requieran para el cumplimiento de sus labores para la instalación de estructuras. 20. Asumir la responsabilidad civil que pueda derivarse de sus actos u omisiones respecto de terceros y de las instalaciones necesarias en el escenario. **OBLIGACIONES DEL INSTITUTO MUNICIPAL PARA EL DEPORTE Y LA RECREACIÓN DE IBAGUÉ:** 1. Entregar al CONTRATISTA el inmueble dado en arrendamiento, previa elaboración de un Acta de entrega firmada por las partes y recibiendo a entera satisfacción por parte del ARRENDATARIO. 2. Garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte del CONTRATISTA. 3. Liberar al CONTRATISTA de toda perturbación o embargo en el uso y goce del inmueble arrendado, por cualquier persona natural o jurídica, pública o privada, garantizando al contratista el uso, goce y disfrute del inmueble para el uso establecido en el presente contrato, de manera pacífica mientras permanezca vigente el mismo, y abstenerse de perturbar el uso del mismo. 4. Garantizar la prestación del servicio hasta la finalidad del plazo de ejecución. 5. Cumplir de buena fe el objeto del contrato. 6. Facturar el valor de los pagos convenidos en el presente contrato por concepto de arrendamiento. 7. Garantizar en todo momento que el inmueble cuente con la capacidad de espacio contratado. 8. Las demás obligaciones previstas o derivadas de este Contrato, así como las establecidas en la legislación vigente aplicable a este tipo de Contratos.
8) Prohibiciones del contratista	**PROHIBICIONES AL CONTRATISTA**: EL CONTRATISTA se abstendrá de las siguientes acciones: 1. Ceder los derechos adquiridos en el contrato de arrendamiento celebrado con el IMDRI. 2. Realizar publicidad sin la previa autorización, del Instituto o Celebración de acuerdos para su exhibición. 3. Integrar de manera permanente a la estructura del espacio autorizado elementos físicos o algún otro elemento ajeno a la infraestructura propia del escenario deportivo y autorizado para el desarrollo de la actividad enmarcada en el contrato de arrendamiento. 4. Almacenar o disponer de combustibles inflamables o de materiales explosivos sin la verificación de la autoridad competente y respectivo plan de manejo, autorizado por el IMDRI. 5. Portar armas y/o promover el uso de las mismas en el espacio asignado.

	6. Comprometer el nombre del Instituto en relaciones especificas al desempeño del objeto del contrato.
9) Responsabilidad Del Contratista:	EL CONTRATISTA responderá civilmente de conformidad con las prohibiciones y responsabilidades adquiridas contractualmente y sus representantes responderán penalmente por sus acciones y omisiones en los términos de ley.
10) Supervisor:	La supervisión del contrato será realizada por **FELIPE ROBERTO LA ROTA GARCIA** Gerente del IMDRI o quien haga sus veces en el futuro. Corresponde al Supervisor, además de las funciones que se deriven de la naturaleza y esencia propias del presente contrato y las establecidas en el Manual que rija la Contratación del INSTITUTO, las siguientes: **1.** Verificar que el Contratista cumpla con el objeto del contrato dentro del término estipulado para tal fin. **2.** Emitir concepto sobre modificaciones del contrato, reclamaciones del **CONTRATISTA** e imposición de sanciones. **3.** Realizar todas las actividades que considere necesarias, tendientes a asegurar que **El CONTRATISTA** cumpla con las obligaciones pactadas. **4.** Elaborar y suscribir las actas necesarias para la ejecución del contrato. **5.** Suscribir el acta de liquidación final del contrato. En dicho documento, debe quedar constancia de la verificación del pago de **El CONTRATISTA** de los aportes de sus empleados a los sistemas de seguridad social en salud, pensiones, riesgos profesionales y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, ICBF y SENA cuando legalmente a ello haya lugar, de conformidad con lo establecido en las Leyes 789/02 y 828/03. **PARÁGRAFO PRIMERO**. El hecho de cambio de Supervisor no requerirá de modificación del contrato y éste se asumirá mediante comunicación al nuevo supervisor designado por la Gerencia, previa recomendación que haga la Dirección Administrativa, Financiera y Técnica.
11) Responsabilidad De Los Bienes:	EL CONTRATISTA será responsable de la pérdida o deterioro de los bienes que conforman el bien durante el periodo que esté a su cargo, salvo el deterioro por uso normal.
12) Especificaciones y Área Del Objeto Contractual	**Nombre del escenario deportivo**: PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUE. **ALCANCE DEL OBJETO DEL CONTRATO:** El objeto del contrato se desarrollará a través de las siguientes actividades específicas, que enmarcan el alcance del mismo: **1. EL INSTITUTO,** garantizará el goce en forma ininterrumpida del espacio de terreno objeto del presente documento. **2. EL ARRENDATARIO**, deberá cumplir con todos los requerimientos técnicos expuestos por el INSTITUTO, que tienen por objeto la preservación del escenario deportivo. **3. EL INSTITUTO,** no perturbará la tenencia del inmueble y saneará cualquier afectación que imposibilite o perturbe la tenencia. **4. EL ARRENDATARIO,** atenderá cualquier requerimiento del INSTITUTO en relación con el inmueble o el contrato de arrendamiento. **5. EL ARRENDATARIO,** deberá actuar siempre sobre la base de los principios de lealtad, honestidad, respeto, buena fé, oportunidad y transparencia, en beneficio del INSTITUTO.

	6. **EL ARRENDATARIO,** deberá responder ante terceros ante cualquier escenario que se desarrolle en virtud del uso del predio objeto del presente contrato.
13) Reserva de Derechos:	EL INSTITUTO se reserva en forma exclusiva la facultad de utilizar los espacios exteriores e interiores del bien que considere conveniente para avisos publicitarios y demás.
14) Inhabilidades, Incompatibilidades y Prohibiciones	El CONTRATISTA declara bajo la gravedad del juramento, que se entiende prestado con la firma de este contrato, que éste ni él, ni los demás miembros de la Junta Directiva del CONTRATISTA se encuentran incursos en las causales de inhabilidad, incompatibilidad ni prohibiciones previstas en la ley, y serán de su exclusiva responsabilidad las consecuencias que se deriven de causales antecedentes o sobrevinientes.
15) Garantías:	Para amparar los perjuicios de naturaleza contractual derivados del incumplimiento del contrato, el IMDRI exigirá al contratista como mecanismo de cobertura del riesgo, el otorgamiento de la garantía a través de un contrato de seguro contenido en una póliza. El CONTRATISTA deberá constituir las Garantías exigidas en el Contrato a favor de la "IMDRI", con el siguiente amparo: 1. **CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES SURGIDAS DEL CONTRATO ESTATAL, INCLUYENDO EL PAGO DE MULTAS Y CLAUSULA PENAL PECUNIARIA:** Por una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más. NOTA: Constituye igualmente obligación del contratista mantener actualizada la GARANTÍA durante el plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más, incluidas las novedades contractuales. 2. **PAGO DE SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES:** Por el 5% del valor del contrato y tres años más. 3. **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL:** Equivalente a Doscientos (200) SMMLV, cuya vigencia deberá ser igual al plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más.
16) Cláusula penal pecuniaria:	EL INSTITUTO, en caso de incumplimiento o declaratoria de caducidad imputable a **El CONTRATISTA**, podrá imponer como sanción pecuniaria una suma equivalente a seis (6) cánones mensuales de arrendamiento
17) Cesión:	Los derechos y obligaciones derivados del presente contrato, no podrán cederse a ningún título sin la autorización previa y escrita del INSTITUTO, pudiendo ésta reservarse los motivos que tenga para negar su autorización.
18) Declaraciones:	El CONTRATISTA declara conocer perfectamente la naturaleza jurídica del presente contrato, su contenido, las normas legales que le son aplicables, los riesgos y costos que implica la utilización del bien objeto del presente contrato, las normas de higiene, seguridad, vigilancia etc., propias e inherentes que se exigen para la ejecución del presente contrato.

19) Sanciones Pecuniarias:	Las partes acuerdan que, en caso de mora o retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el contrato a cargo del contratista, EL INSTITUTO podrá imponer multas hasta de seis (6) cánones mensuales de arrendamiento.
20) Caducidad:	La caducidad, de acuerdo con las disposiciones y procedimientos legamente establecidos, puede ser declarada por el IMDRI cuando exista un incumplimiento grave que afecte la ejecución del presente Contrato.
21) Liquidación:	El presente contrato será objeto de liquidación de acuerdo con los plazos previstos en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007.
22) Impuestos Gastos y Licencias:	Los impuestos, gastos y licencias que se causen con ocasión de la celebración del contrato, su desarrollo y terminación estarán a cargo del CONTRATISTA.
23) Exclusión de Relación Laboral:	El presente contrato no genera relación laboral ni prestaciones sociales por parte del INSTITUTO, respecto del personal que El CONTRATISTA vincule para la ejecución del mismo.
24) Solución de Controversias:	EL INSTITUTO y **El CONTRATISTA**, buscarán solucionar en forma ágil, rápida y directa las diferencias que surjan de la actividad contractual y para el efecto, acudirán al empleo de mecanismos alternativos de solución de conflictos tales como la conciliación, amigable composición y transacción o cualquier forma extrajudicial.
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 del IMDRI, Kilometro 1 vía Aeropuerto Perales Ibagué - Tolima y por parte del CONTRATISTA será la señalada en su perfil de SECOP II. Las partes manifiestan libremente que han procedido a la lectura total y cuidadosa del presente documento, por lo que, en consecuencia, se obligan a todo lo ordenado y manifestado.

Proyectó aspectos jurídicos: Ginha Vanessa Rincón V. – Contratista
Aprobó: Felipe Roberto La Rota Garcia / Secretaria General.