COMUNICACIÓN DE ACEPTACIÓN DE LA OFERTA Y CONTRATO
PROCESO DE SELECCIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA
INFI-SMC-008-2026

CONTRATO No. 2026-06-063

Entre el **INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES "INFIMANIZALES"**, establecimiento público descentralizado del orden municipal, transformado mediante Acuerdo No. 292 del 06 de agosto de 1997 del Concejo Municipal, y posteriormente modificados sus estatutos mediante Acuerdo No 1091 del 2021, reconocido con NIT. 890.801.059-0 y representado por su Gerente General, el el doctor **JOSE FERNANDO OLARTE OSORIO**, identificado con cédula de ciudadanía 75.089.356 de Manizales, designado para ejercer el cargo mediante Decreto No 0147 del 30 de abril del 2026 del Alcalde Municipal, debidamente posesionado mediante acta del 05 de mayo del 2026 y autorizado estatutaria y legalmente para suscripción del presente instrumento, y quien en adelante se denominará **INFIMANIZALES**, en cumplimento de los términos fijados en el cronograma del proceso de selección de Mínima Cuantía **INFI-SMC-008-2026**, acogiendo la recomendación del comité evaluador, el suscrito Gerente del Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Manizales "INFIMANIZALES", se permite comunicar a **GRUPO EMPRESARIAL Y SOCIAL ARISTIZABAL S.A.S – GEMSOAR S.A.S** identificada con Nit No. 901.746.512-1 de Manizales, representada legalmente por la Sra. YUDI ALEJANDRA ARISTIZABAL ROSERO identificada con cedula de ciudadanía No. 1.053.836.052 y quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO,** la aceptación de su oferta, de acuerdo con las especificaciones y cantidades señaladas por la Entidad.

De conformidad con el literal d del artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, y en armonía con el numeral 9 del artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015, la oferta presentada ante el Instituto y el contenido de la invitación pública, constituyen legalmente el contrato.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN
MODALIDAD.	Arrendamiento. Mínima Cuantía
ARRENDATARIO.	**GEMSOAR S.A.S**
NUMERO DE NIT	901.746.512-1
REPRESENTANTE LEGAL	YUDI ALEJANDRA ARISTIZABAL ROSERO C.C 1.053.836.052
DIRECCIÓN DOMICILIO PRINCIPAL.	FINCA EL MIRADOR VEREDA QUIEBRA DEL BILLAR
TELÉFONO.	3112500100
CORREO ELECTRÓNICO.	gemsoarsas@gmail.com

OBJETO	*"ENTREGAR A TITULO DE ARRENDAMIENTO A EL ARRENDATARIO, LOTE DE TERRENO URBANO UBICADO EN LA CARRERA 23 Y 24 CON CALLES 31 Y 32 BARRIO FUNDADORES, ESTACIÓN DEL CABLE AEREO, COMUNA CUMANDAY DE LA CIUDAD DE MANIZALES "*
PLAZO	El plazo de ejecución del presente contrato será de ciento cuarenta (140) meses contados a partir de la firma del acta de inicio
VALOR Y FORMA DE PAGO	El valor del canon de arrendamiento que se fije como resultado del proceso de selección será cancelado a favor de INFIMANIZALES dentro de los cinco (05) primeros días hables del respectivo mes. • **Mes 1 (Periodo de Gracia):** El ARRENDATARIO estará exonerado del pago del canon de arrendamiento, fijándose una tarifa de cero pesos ($0 M/CTE). Este tiempo es prudente y perentorio para que el contratista inicie de forma exclusiva las Obras de Adecuación e Instalación locativas esenciales para habilitar la actividad de parqueadero, bajo su cuenta y riesgo, específicamente el Software, talanquera, caseta, unidad sanitaria y las demás que se requieren para los permisos seguidamente referenciados. • **Mes 2 y Mes 3 (Canon Diferencial):** El ARRENDATARIO cancelará únicamente el cincuenta por ciento (50%) del valor del canon mensual adjudicado. Este beneficio transitorio mitiga el impacto económico mientras se consolidan las gestiones comerciales y operativas de apertura. • **A partir del Mes 4 (Canon Pleno):** El ARRENDATARIO pagará el cien por ciento (100%) del canon mensual ofertado y adjudicado, el cual se indexara anualmente con base en el IPC acumulado del año inmediatamente anterior, hasta completar el plazo de ejecución de 104 meses.
DESTINACIÓN.	El ARRENDATARIO destinará exclusivamente para el servicio de parqueadero y servicios complementarios (cuidado y estética vehicular, asistencia técnica básica, infraestructura de recarga, soporte administrativo y logística de custodia básica - casilleros), las condiciones del presente contrato, destinación que no podrá ser cambiada por EL ARRENDATARIO. **PARAGRAFO PRIMERO**. EL ARRENDATARIO no destinara el inmueble a fines ilícitos, y en consecuencia se obliga a no utilizarlos para ocultar o depositar armas, explosivos, actividades de secuestro o depósito de dineros de procedencia ilícita, artículos de contrabando o para que en ellos se elaboren, almacenen o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. EL ARRENDATARIO los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias.

Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Manizales - Infimanizales - NIT: 890.801.059-0
Cra 22 # 18 - 09 Piso 2 Torre B - CAM | Tel.(6) 8879790 | 170001
contacto@infimanizales.gov.co
Notificaciones judiciales: sgeneral@infimanizales.com
www.infimanizales.com

icontec ISO 9001 SC-2000319

ENTREGA MATERIAL	La entrega material del bien inmueble en arrendamiento se dará una vez suscrito el presente instrumento.
OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO	**1.** Pago del Canon: Cancelar el canon mensual dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes. Mes 1 (Periodo de Gracia): El ARRENDATARIO estará exonerado del pago del canon de arrendamiento, fijándose una tarifa de cero pesos ($0 M/CTE) para este periodo mensual, tiempo durante el cual iniciará de forma perentoria las Obras de Adecuación e Instalación y los trámites de Permisos y/o Autorizaciones necesarios para la explotación del inmueble. Mes 2 y Mes 3 (Canon Diferencial): El ARRENDATARIO cancelará únicamente el cincuenta por ciento (50%) del valor del canon mensual que haya resultado adjudicado en el proceso de selección. A partir del Mes 4 (Canon Pleno): A partir del primer (1) día del cuarto (4) mes de ejecución contractual y hasta la finalización del plazo de ejecución, el ARRENDATARIO pagará el cien por ciento (100%) del canon mensual ofertado y adjudicado, el cual se incrementará anualmente con base en el IPC acumulado del año inmediatamente anterior. **2.** Destinación Exclusiva: Utilizar el inmueble única y exclusivamente para el servicio de parqueadero y servicios complementarios (cuidado y estética vehicular, asistencia técnica básica, infraestructura de recarga, soporte administrativo y logística de custodia básica - casilleros). **3.** Obras de Adecuación e Instalación: A partir de la firma del Acta de Inicio, según sea el caso, iniciar y ejecutar las obras de adecuación e Instalación del espacio por su cuenta y riesgo, garantizando que se cumplan en forma técnica y segura sin afectar la estructura de la Estación del Cable Aéreo, efectuando los trabajos de adaptación del espacio Comercial dado en arrendamiento para el cumplimiento de su actividad económica. Las modificaciones o intervenciones no constituyen mejoras imputables al ARRENDADOR, sino adecuaciones inherentes al objeto comercial de la PARTE ARRENDATARIA, bajo su exclusiva responsabilidad, razón por la cual no habrá lugar a consideración ni existencia de mejoras en ningún evento, ni circunstancia, El ARRENDADOR no reconocerá tal concepto en caso de solicitud por parte del ARRENDATARIO, quien desde ya desiste de cualquier pretensión legal o extralegal con relación a éstas. Las labores materiales a su cargo tendrán que cumplirse en forma técnica y segura, sin afectar las instalaciones, ni la estructura general de la ESTACIÓN DEL CABLE AÉREO y deberán realizarse con sujeción

	a las reglas que establezca EL ARRENDADOR, quien no reconocerá ningún momento pago alguno por las mismas. Consecuentemente a la finalización del contrato por cualquier causa, la PARTE ARRENDATARIA deberá restituir el predio en su estado natural inicial, sin intervenciones ni construcciones. En ningún caso la PARTE ARRENDATARIA tendrá derecho a reclamar mejoras, a las cuales renuncia expresamente; ni a efectuar retención sobre el inmueble, o solicitar indemnización alguna por tal concepto. **4.** Permisos y/o Autorizaciones: Tramitar, gestionar y obtener ante las autoridades municipales competentes de la ciudad de Manizales (Secretaría de Planeación, Secretaría de Interior, entre otras) todos los permisos, licencias, autorizaciones y registros requeridos para la legal apertura y operación de la actividad comercial de parqueadero, condiciones de uso de suelo, seguridad, sanitarias y ambientales, dentro de los noventa (90) días calendario siguientes a la suscripción del Acta de Inicio. **5.** Mantenimiento y Seguridad: Realizar por su cuenta reparaciones locativas, aseo y recolección de basuras, garantizando su adecuada conservación, funcionalidad y estado físico, así como la seguridad y vigilancia a que haya a lugar. **6.** Servicios Públicos: Realizar las diligencias necesarias para la instalación y pago de los servicios públicos que requiera para desarrollar el objeto contractual, si fuere el caso. **7.** Responsabilidad ante terceros: Responder frente a terceros por hechos ocurridos al interior del lote entregado en arrendamiento y por aquellos externos que se deriven de su actividad social y comercial. **8.** Responsabilidad frente al uso: Asumir la obligación a que hubiere lugar, haciéndose responsable directo por cualquier tipo de sanción, multas o similares a que se haga acreedor por la operación del negocio y la tenencia del bien, por acción o por omisión. **9.** Cumplimiento Laboral: Responder por salarios y seguridad social de su personal, dejando indemne a INFIMANIZALES. **10.** Reserva: Guardar absoluta reserva sobre la información técnica o financiera del INFIMANIZALES. **11.** Informe: Informar de manera inmediata cualquier eventualidad que pueda sobrevenir y que afecte el normal desarrollo del contrato. **12.** Cuando se encuentre obligado, EL CONTRATISTA deberá presentar la facturación electrónica, previamente validada por la DIAN, como requisito para el pago de los bienes y/o servicios contratados, conforme con las disposiciones legales vigentes. Las facturas o cuentas de cobro correspondientes deberán ser presentadas según la periodicidad establecida. **13.** Responder en los plazos establezca la entidad, los requerimientos de aclaración o de información que le sean formulados. **14.** Guardar la

Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Manizales - Infimanizales - NIT: 890.801.059-0
Cra 22 # 18 - 09 Piso 2 Torre B - CAM | Tel.(6) 8879790 | 170001
contacto@infimanizales.gov.co
Notificaciones judiciales: sgeneral@infimanizales.com
www.infimanizales.com

icontec ISO 9001 SC-2000319

	confidencialidad de toda la información que le sea entregada y que se encuentre bajo su custodia o que por cualquier otra circunstancia deba conocer o manipular. El desconocimiento de esta obligación acarreará consecuencias de índole civil, penal y/o disciplinariamente por los perjuicios de su divulgación y/o utilización indebida que por sí o por un tercero se cause a la entidad. **15.** Informar, por escrito y dentro de los 3 días hábiles siguientes a su materialización, cualquier eventualidad de fuerza mayor o caso fortuito que afecte la normal y correcta ejecución del contrato. **16.** Dar a conocer a INFIMANIZALES cualquier reclamación, petición, orden o similar de terceros que indirecta o directamente pueda tener algún efecto sobre la ejecución del contrato o sobre sus obligaciones. **17.** Restituir a INFIMANIZALES, al finalizar el contrato, los elementos que haya colocado a su disposición para el desarrollo del objeto contractual, en caso de que se hayan suministrado. **18.** Las demás que se estimen de acuerdo con la naturaleza de la contratación.
OBLIGACIONES DE INFI-MANIZALES	Serán sus obligaciones: **1.** Garantía de Uso: Entregar el inmueble libre de perturbaciones. **2.** Facturación: Emitir mensualmente la factura o documento equivalente. **3.** Supervisión: Ejercer control a través de la Dirección de Gestión de Bienes.
GARANTÍA ÚNICA	En aplicación del artículo 2.2.1.2.3.1.7 del Decreto 1082 de 2015, para garantizar las obligaciones derivadas de la suscripción del contrato, el contratista deberá constituir ante compañía de seguros legalmente establecida, con sucursal en la ciudad de Manizales, a su costa y en beneficio de INFIMANIZALES, garantía única que cubra: • **CUMPLIMIENTO** de las obligaciones a su cargo en cuantía equivalente al 20% del valor total del contrato, por el término de duración de este y seis (6) meses más. • **RESPONSABILIDAD CIVL EXTRACONTRACTUAL** equivalente a 200 SMMLV, amparando daños a vehículos y terceros bajo su custodia, por el término de ejecución del contrato.
IDEMNIDAD	El ARRENDATARIO mantendrá INDEMNE al ARRENDADOR frente a cualquier reclamación originada de terceros que tenga como causa eficiente actuaciones u omisiones derivadas de la ejecución del presente contrato, así como accidentes, daños, perjuicios y perdidas monetarias, tanto ocasionales al arrendador como a terceros,

	derivados de la operación, administración y mantenimiento del bien durante la duración del contrato.
SUPERVISIÓN	La supervisión del presente contrato será ejercida por la Directora de Bienes de la Entidad o por el servidor quien haga sus veces, mismo que tendrá a cargo las siguientes funciones: **a.** Controlar el correcto cumplimiento del objeto del contrato. **b.** Certificar la calidad de los servicios prestados para efectos de pago. **c.** Informar las anomalías que advierta en la ejecución del contrato. **d.** Expedir las justificaciones técnicas cuando haya lugar a adición o prórroga. **e.** Las demás que resulten necesarias para asegurar el cumplimiento del objeto del contrato. **PARÁGRAFO ÚNICO.** De conformidad con la Ley 734 de 2002, y en armonía con la Ley 1474 de 2011, el servidor que sea designado como supervisor deben tener en cuenta que puede incurrir en la falta disciplinaria gravísima, cuando no exija la calidad de los bienes y servicios contratados por la Entidad.
MULTAS E IMPOSICIÓN DE SANCIONES	En caso de mora o incumplimiento de las obligaciones por parte del ARRENDADOR podrá imponer multas mediante resolución motivada por cuantías equivalentes al uno por ciento (1,0%) del valor fiscal del contrato, por cada día calendario de mora o incumplimiento, sin que las multas acumuladas sobrepasen el diez por ciento (10%) del mismo, lo anterior, sin perjuicio de la terminación anticipada del contrato, en armonía con el debido proceso y en concordancia con el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011.
RENUNCIA A REQUERIMIENTOS	Si el ARRENDATARIO incumpliere parcial o totalmente con lo estipulado en el presente contrato de arrendamiento, dará derecho al ARRENDADOR, para resolverlo o darlo por terminado ya exigir la entrega inmediata del inmueble, en el mismo estado en que fueron entregados, sin necesidad de desahucio, ni de los requerimientos establecidos por la Ley, a los cuales renuncia plenamente.
PENAL PECUNIARIA	En caso de darse incumplimiento parcial o total de las obligaciones a cargo de EL CONTRATISTA, o de declararse la caducidad del presente contrato, INFIMANIZALES, hará efectivo el valor de los perjuicios que desde ahora se tasan en el 10% de su valor.
REPARACIONES Y MEJORAS	El ARRENDATARIO de obliga a realizar todas las reparaciones locativas que, con ocasión de sus actuaciones, o las de sus dependientes

	resulten necesarias para su propio disfrute de los inmuebles. Las mejoras útiles o necesarias deberán estar autorizadas y/o pactadas de manera escrita, no obstante, el ARRENDATARIO renuncia a la exigencia de pago de alguno por tales conceptos, quedando estas de propiedad de INFIMANIZALES.
MODIFICACIONES	Cuando las circunstancias así lo determinen, las partes podrán modificar y/o aclarar los términos aquí establecidos, advirtiendo en todo caso que dichas actuaciones deberán constar por escrito.
TERMINACIÓN, MODIFICACION E INTERPRETACIÓN	INFIMANIZALES podrá terminar, interpretar y/o modificar unilateralmente el presente contrato en los términos de los artículos 15, 16 y 17 de la ley 80 de 1993.
PERFECCIONAMIENTO	De conformidad con el literal d del artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, y en armonía con el numeral 8 del artículo del artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015, el presente instrumento se entiende perfeccionado con la oferta presentada ante el Instituto y el contenido de la invitación pública, que constituyen legalmente el contrato contentivo del acuerdo de voluntades sobre el objeto y las prestaciones a cargo de las partes de conformidad con el artículo 41 de la Ley 80 de 1993, así como la aceptación en el portal de contratación pública SECOP II.
SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS	En concordancia con los artículos 25y 68 de la Ley 80 de 1993, las partes acuerdan, ante la ocurrencia de cualquier posible diferencia o discrepancia surgida con ocasión de la ejecución del contrato, acudir al empleo de mecanismos alternativos de solución de controversias.
INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES	El ARRENDATARIO declara bajo gravedad de juramento, mismo que se entenderá prestado con la firma del presente contrato, que no se encuentra incurso en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad consagrada en los artículos 1, 2 y 4 de la ley 1474 de 2011, y demás normas concordantes.
RESPONSABILIDAD	De conformidad con lo señalado en los numerales 7 y 8 del artículo 26 de la ley 80 de 1993, LE ARRENDATARIO responderá por haber ocultado inhabilidades e incompatibilidades o prohibiciones o por haber suministrado información falsa. Así mismo responderá por los hechos y omisiones que le fueren imputables y que causen daño o perjuicio a INFIMANIZALES o a terceros en términos del artículo 53 de la ley 80 de 1993, modificado por el artículo 82 de la ley 1474 de 2011, sin prejuicio de la responsabilidad civil y/o penal que señala la ley.

SARLAFT Y ANTICORRUPCIÓN	Las partes se obligan a realizar todas las actividades encaminadas a asegurar que todo su personal a cargo, empleados, socios, accionistas, administradores, clientes, proveedores, etc., y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas; particularmente, de lavado de activos o financiación del terrorismo. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato se encontraren en alguna de las partes, dudas razonables sobre sus operaciones, así como el origen de sus activos y/o que alguna de ellas, llegare a resultar inmiscuido en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuese incluida en las listas internacionales vinculantes para Colombia, de conformidad con el derecho internacional (listas de naciones unidas- ONU), en listas de la OFAC o Clinton, etc., la parte libre de reclamo tendrá derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho, esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio a la parte que lo generó. Asimismo, deberá Actualizar una vez al año, la documentación e información aportada que exige el CONTRATANTE para el conocimiento del cliente, dando cumplimiento a las disposiciones contenidas tanto en el Manual SARLAFT de INFIMANIZALES y las Circulares de la Superintendencia Financiera de Colombia expedidas con posterioridad a la entrada en vigencia del referido Manual; así como, todos los demás documentos e información que el CONTRATANTE estime pertinentes.
CLÁUSULA AMBIENTAL	El Arrendatario, deberá realizar ahorro y uso eficiente del agua y la energía, efectuar la separación en la fuente de los residuos sólidos conforme al código de colores adoptado por la Entidad, asimismo deberá participar activamente en las sensibilizaciones, charlas, actividades y acciones que se ejecuten en el marco de la implementación del Plan de Gestión Ambiental.
DOMICILIO	Para todos los efectos legales contractuales el domicilio de las partes y su dirección será la siguiente: i INFIMANIZALES Carrera 22 N° 18-09 Torre B Piso 2 del Centro Administrativo Municipal de la Ciudad de Manizales, i ARRENDATARIO: FINCA EL MIRADOR VEREDA QUIEBRA DEL BILLAR. Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado por escrito a la otra parte, advirtiendo que toda comunicación o notificación enviada a la dirección antes indicada se entenderá adecuadamente remitida, y la notificación debidamente surtida.

REVISIÓN DE LA CONTRALORÍA	Él presente contrato de arrendamiento podrá ser revisado por la Contraloría Municipal, órgano que de conformidad con el artículo 65 de la Ley 80 de 1993 y el numeral 3 del artículo 165 de la Ley 136 de 1994, puede exigir informes sobre la gestión fiscal a los servidores públicos del mismo orden.

JOSE FERNANDO OLARTE OSORIO
Gerente General

JULIANA PATIÑO ALCALÁ
Directora de Bienes

Aprobó: **ERU** Secretario General
Revisó: **DAM** Profesional Esp. Secretaría General
Proyectó: **LVC** Abogada. Contratista