1. INTRODUCCIÓN

El presente análisis del sector se elabora en cumplimiento de lo dispuesto en los numerales 7 y 12 del articulo 25 de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el articulo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, con el propósito de identificar las condiciones jurídicas, comerciales, técnicas, financieras, organizacionales y de riesgos que sustentan la celebración del contrato de arrendamiento del inmueble objeto del presente proceso de contratación.

El estudio tiene como finalidad verificar la conveniencia y oportunidad de la contratación, establecer las condiciones del mercado inmobiliario aplicables al inmueble, determinar la razonabilidad del canon de arrendamiento con fundamento en el correspondiente avaluó comercial y analizar los aspectos técnicos y jurídicos que permitan garantizar el adecuado aprovechamiento del bien, la protección del patrimonio publico y el cumplimiento de los fines institucionales.

El Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Ibagué – INFIBAGUE, en desarrollo de su objetivo y funciones legales, tienen a su cargo la administración de bienes inmuebles de su propiedad y de aquellos entregados en administración por el Municipio de Ibagué, encontrándose facultado para celebrar contratos de arrendamiento que permitan su adecuado aprovechamiento económico, la conservación del patrimonio público y la generación de ingresos destinados al cumplimiento de sus fines institucionales.

En ejercicio de dichas competencias y de conformidad con su Manual de Contratación, el Instituto adelanta el presente proceso de contratación bajo la modalidad de contratación directa por arrendamiento de bien inmueble.

Que, con el fin de coadyuvar al cumplimiento del objeto social del Instituto, el municipio de Ibagué mediante Decretos No. 188 de abril 23 de 2001, 269 de junio 19 de 2001 y 277 de junio 26 de 2001, trasfirió a perpetuidad y a título gratuito algunos inmuebles del municipio de Ibagué a INFIBAGUE, para la conservación, administración y manejo eficiente de dichos recursos físicos.

Que el artículo 6° de la Ley 489 de 1998 establece. *"...En virtud del principio de coordinación y colaboración, las autoridades administrativas deben garantizar la armonía en el ejercicio de sus respectivas funciones con el fin de lograr los fines y cometidos estatales.*

En consecuencia, prestarán su colaboración a las demás entidades para facilitar el ejercicio de sus funciones y se abstendrán de impedir o estorbar su cumplimiento por los órganos, dependencias, organismos y entidades titulares.

***PARAGRAFO.** A través de los comités sectoriales de desarrollo administrativo de que trata el artículo 19 de esta ley y en cumplimiento del inciso 2o. del artículo 209 de la c.p. se procurará de manera prioritaria dar desarrollo a este principio de la coordinación entre las autoridades administrativas y entre los organismos del respectivo sector."*

1. INTRODUCCIÓN

Que de conformidad con el artículo 40 de la Ley 80 de 1993 *"...Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta ley, correspondan a su esencia y naturaleza.*

Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales."

Que de conformidad con el artículo 3° ibidem *"... Los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines."*

El inmueble objeto del presente análisis corresponde a un bien de propiedad del Instituto, susceptible de ser entregado en arrendamiento de conformidad con las competencias legales y estatutarias de la Entidad.

Con el fin de determinar la viabilidad de su aprovechamiento mediante contrato de arrendamiento, INFIBAGUE verificó las condiciones jurídicas, físicas, técnicas y comerciales del inmueble, incluyendo la revisión de su situación catastral, su estado de conservación, destinación, ubicación y condiciones de uso.

Así mismo, el Comité Inmobiliario de INFIBAGUE analizó la conveniencia de celebrar el contrato de arrendamiento, con fundamento en el avaluó comercial vigente, las condiciones de mercado inmobiliario y las necesidades institucionales del futuro arrendatario, concluyendo la viabilidad de su entrega en arrendamiento en las condiciones que se establezcan en el respectivo proceso contractual.

DEFINICIONES

Las expresiones utilizadas en el presente contrato con mayúscula deben ser entendidas con el significado que se asigna a continuación. Los términos definidos son utilizados en singular y en plural de acuerdo con el contexto en el cual son utilizados. Los términos no definidos en los documentos referenciados o en la presente cláusula, deben entenderse de acuerdo con su significado natural y obvio.

DEFINICIONES	
ARRENDADOR	Es el **INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE IBAGUÉ – INFIBAGUÉ**
ARRENDATARIO	Es la **EMPRESA MULTIENLACE S.AS** identificados con Nit 811008963-6., cuyo Representante Legal Suplente es el señor JAIME ANDRES EUSSE TOLEDO mayor de edad, identificado con la C.C. No.98.557.289 de

1. INTRODUCCIÓN	
	Envigado

OBJETO DEL CONTRATO:	**ALMG- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO COMERCIAL DENTRO DEL INMUEBLE CAMI NORTE UBICADO EN LA CALLE 60 CON CARRERA 5 BARRIO LA FLORESTA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD DE NATURALEZA COMERCIAL DENOMINADA MULTIENLACE SAS**
MODALIDAD DE SELECCIÓN:	**Contratación Directa por arrendamiento de bien inmueble**
PLAZO DE EJECUCIÓN:	El término del contrato de arrendamiento es de **DOCE (12) MESES calendario** a partir de la firma del acta de inicio y perfeccionamiento de este, y dando estricto cumplimiento a los requisitos de iniciación.
VALOR:	El valor del contrato es de **MIL QUINIENTOS VEINTIDÓS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL VEINTE PESOS M/CTE ($1.522.477.020) IVA INCLUIDO**
FORMA DE PAGO:	El ARRENDATARIO pagará al Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Ibagué – INFIBAGUÉ, **MIL QUINIENTOS VEINTIDÓS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL VEINTE PESOS M/CTE ($1.522.477.020)** IVA INCLUIDO, pagaderos en doce (12) mensualidades cada una de: **CIENTO VEINTI SEIS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES MIL OCHENTA Y CINCO PESOS M/CTE ($126.873.085), IVA incluido**, Suma que deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada período, debiendo el arrendatario acercarse a INFIBAGUÉ el recibo de la factura para el pago correspondiente. Nota 1: 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 IBAGUÉ con NIT. 800113389-7. Nota 2: 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 IBAGUÉ con NIT. 800113389-7 — CONVENIO 35500.

1. INTRODUCCIÓN

1) Estampillas: EL CONTRATISTA deberá presentar en la secretaria General de INFIBAGUE a través del supervisor el recibo de pago correspondiente a: estampillas Procultura 1.5% del valor total del contrato- excluido IVA BANCO AV VILLAS cuenta Ahorro No. 403144819 Estampillas Pro dotación y funcionamiento de los centros de bienestar y adulto mayor por el 2.0% del valor total del contrato – excluido IVA Banco AV VILLAS Cuenta Ahorros No 403144835, sobre el VALOR TOTAL DEL PRESENTE CONTRATO (EXCLUSIVO IVA CUANDOA PLIQUE) en caso de que existan o surjan nuevos acuerdo del Concejo Municipal, que deroguen o modifiquen parcialmente el tema referente a las estampillas, el contratista deberá acogerse a estas nuevas disposición.

DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

El inmueble objeto del presente análisis es de propiedad del Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Ibagué – INFIBAGUE y cuenta con un área construida de 2.290 m², Se encuentra ubicado en la calle 60, con carrera 5ta Barrio la Floresta de LA CIUDAD DE IBAGUE, identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-26794 y ficha catastral No. 01-09-0168-0010-000.

De acuerdo con sus características físicas, ubicación, distribución, estado de conservación y condiciones de funcionalidad, el inmueble resulta idóneo para el desarrollo de actividades institucionales, permitiendo el adecuado funcionamiento de MULTIENLACES SAS, el cual se encuentra delimitado por los siguientes linderos: al norte, con la calle 60; al sur, con predios del barrio la floresta; y al occidente, con la carrera 5; dependencia que, desde el año 2008 opera MULTIENLACES SAS.

2. ANÁLISIS COMERCIAL

El mercado inmobiliario del sector donde se ubica el inmueble objeto del presente análisis presenta una oferta de bienes destinados a usos institucionales, comerciales y de servicios, cuyas características de ubicación, accesibilidad, área construida y estado de conservación inciden directamente en la determinación del canon de arrendamiento.

2. ANÁLISIS COMERCIAL

El mercado inmobiliario del sector donde se ubica el inmueble objeto del presente análisis presenta una oferta de bienes destinados a usos institucionales, comerciales y de servicios, cuyas características de ubicación, accesibilidad, área construida y estado de conservación inciden directamente en la determinación del canon de arrendamiento.

Para efectos de la presente contratación, se analizaron las condiciones del mercado inmobiliario del sector, considerando inmuebles con características similares en cuanto a ubicación, destinación, área y condiciones físicas, con el propósito de verificar que el canon de arrendamiento propuesto se encuentra acorde con los valores comerciales del mercado.

El inmueble se encuentra ubicado en un sector estratégico del municipio de Ibagué, con acceso a las principales vías de circulación, disponibilidad de servicios públicos domiciliarios, infraestructura urbana y cercanía a entidades públicas y demás equipamientos requeridos para el desarrollo de las actividades institucionales del futuro arrendatario.

Estas condiciones favorecen la prestación eficiente del servicio público, facilitan el acceso de usuarios y funcionarios y representan un factor determinante en la valoración comercial del inmueble.

3. ANÁLISIS DE PRECIOS

Con el fin de establecer el canon de arrendamiento para la presente contratación, INFIBAGUÉ tomó como base el canon mensual pactado en el contrato de arrendamiento anterior, el cual correspondía a la suma de CIENTO DIESICIETE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEIS SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS ($117.742.656) M/CTE.

Para la actualización del canon se aplicó el incremento del avaluó comercial del bien de acuerdo peritaje realizado mediante informe "AVALUÓ COMERCIAL INMUEBLE MULTIENLACE SAS PREDIO DE INFIBAGUE URBANO –DEPARTAMENTO DEL TOLIMA vigencia 2026 atendiendo la variación certificada para el período aplicable, con el propósito de conservar el equilibrio económico del contrato y mantener la equivalencia de las prestaciones entre las partes.

En consecuencia, el canon mensual de arrendamiento se fijó en la suma de **CIENTO VEINTI SEIS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES MIL OCHENTA Y CINCO PESOS M/CTE ($126.873.085)** M/CTE IVA incluido, valor que fue sometido a consideración y aprobado por el Comité Inmobiliario de INFIBAGUÉ en sesión No. 005 del 30 de julio de 2026, por estimarse razonable y acorde con la actualización anual del contrato de arrendamiento.

4. ANÁLISIS TÉCNICO

El análisis técnico tiene como propósito verificar que el inmueble objeto del presente proceso de contratación reúne las condiciones físicas, funcionales y de infraestructura necesarias para satisfacer la necesidad institucional del futuro arrendatario.

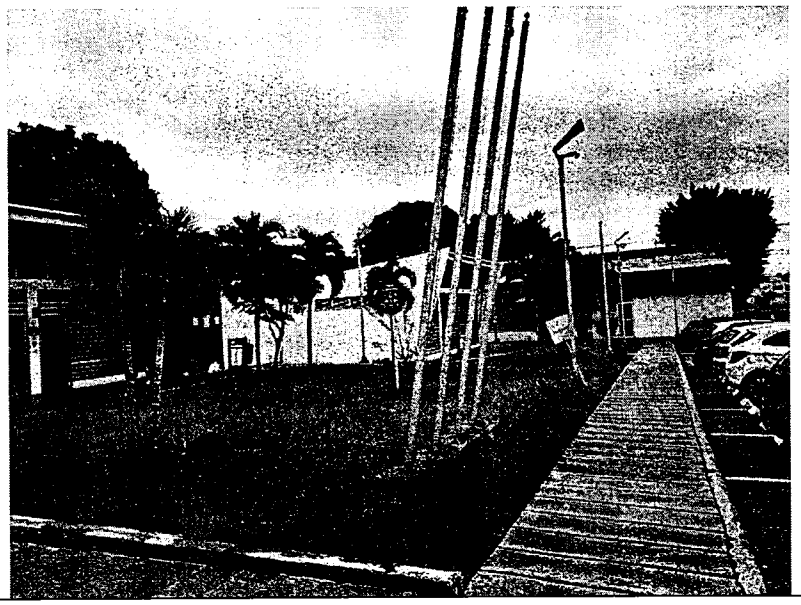
4. ANÁLISIS TÉCNICO

Para tal efecto, se realizó la inspección técnica del inmueble, en la que se evaluaron aspectos relacionados con su ubicación, área construida, distribución de espacios, estado de conservación, accesibilidad, disponibilidad y funcionamiento de los servicios públicos, condiciones de seguridad, funcionalidad y demás características que inciden en su aptitud para el uso previsto.

Como resultado de la evaluación, se evidenció que el inmueble presenta condiciones adecuadas de conservación y funcionalidad, cuenta con la infraestructura necesaria para el desarrollo de actividades institucionales y dispone de espacios que permiten el normal funcionamiento de las dependencias que lo ocuparán, sin requerir intervenciones estructurales que afecten su utilización.

Así mismo, se verificó que el inmueble cumple con las condiciones técnicas requeridas para su destinación, considerando su ubicación estratégica, facilidad de acceso, disponibilidad de servicios públicos e infraestructura, factores que contribuyen a la continuidad en la prestación de los servicios a cargo del arrendatario.

En consecuencia, desde el punto de vista técnico, se concluye que el inmueble es apto para ser entregado en arrendamiento, por cuanto reúne las condiciones de seguridad, funcionalidad, conservación y capacidad necesarias para atender la necesidad institucional que motiva la presente contratación.



4. ANÁLISIS TÉCNICO



5. ANÁLISIS JURIDICO

El presente proceso tiene por objeto la celebración de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble de propiedad o bajo la administración del Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Ibagué – INFIBAGUÉ, con el fin de garantizar su adecuado aprovechamiento y destinación para el cumplimiento de fines públicos.

Desde el punto de vista jurídico, la contratación es procedente de conformidad con lo dispuesto en la Constitución Política, la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, normas que regulan la contratación estatal y facultan a las entidades públicas para celebrar los contratos necesarios para el cumplimiento de sus funciones y la satisfacción de las necesidades a su cargo.

Tratándose del arrendamiento de un inmueble de propiedad o bajo la administración de INFIBAGUÉ, la selección del contratista se adelanta mediante la modalidad de contratación directa, de conformidad con lo previsto en el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, por tratarse de un contrato de arrendamiento de bien inmueble.

Así mismo, será aplicable el artículo 1973 del Código Civil, que define el contrato de arrendamiento como aquel por medio del cual una de las partes concede a la otra el goce de una cosa por determinado tiempo y a cambio de un precio; así como las demás disposiciones contenidas en los artículos 1973 y siguientes, que regulan los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario.

5. ANÁLISIS JURIDICO

Adicionalmente, las entidades públicas tienen la facultad de administrar los bienes inmuebles que integran su patrimonio y de celebrar contratos que permitan su uso, aprovechamiento y explotación económica, siempre que dichas actuaciones se desarrollen dentro del marco de sus competencias legales y tengan como finalidad la protección del patrimonio público, la generación de ingresos para la Entidad y el cumplimiento de los fines estatales.

De igual forma, se tendrán en cuenta las demás normas civiles, comerciales y contractuales que resulten aplicables a la naturaleza del negocio jurídico, así como los principios de transparencia, economía, responsabilidad y planeación que rigen la contratación pública.

Adicionalmente, la Entidad Estatal debe identificar la normativa vigente aplicable al objeto del Proceso de Contratación, tanto la que influye en el mercado del bien o servicio como la que regula la actividad de los proveedores y compradores de manera particular, incluyendo las normas ambientales y los cambios recientes en la implementación y el impacto de tales modificaciones. De conformidad con lo anterior se pudo establecer que el marco legal que regirá el presente contrato de arrendamiento que arroje el presente estudio deberá ser el siguiente:

MARCO NORMATIVO CONSTITUCIONAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE 1991

MARCO NORMATIVO LEGAL

LEY 80 DE 1993

LEY 1150 DE 2007

LEY 1474 de 2011

DECRETO Ley 019 de 2012

DECRETO 410 DE 1971

CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO

LEY 9 DE 1989

MARCO REGLAMENTARIO NACIONAL

DECRETO 1082 DE 2015.

MARCO REGLAMENTARIO LOCAL

MANUAL DE CONTRATACIÓN DE INFIBAGUÉ

5. ANÁLISIS JURIDICO

6. ANÁLISIS ORGANIZACIONAL

El presente contrato de arrendamiento se enmarca en las competencias legales y estatutarias de las partes, quienes cuentan con la capacidad jurídica, administrativa y funcional para asumir las obligaciones derivadas de su celebración y ejecución.

El Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Ibagué – INFIBAGUÉ, en cumplimiento de su objeto y funciones, administra bienes de su propiedad o recibidos en administración y se encuentra facultado para celebrar contratos que permitan su adecuado aprovechamiento, conservación y destinación, garantizando la protección del patrimonio público y la generación de recursos para el cumplimiento de sus fines institucionales.

Por su parte, la entidad arrendataria requiere el inmueble para el desarrollo de actividades propias de su misión institucional, disponiendo de la estructura administrativa, técnica y presupuestal necesaria para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato.

Así mismo, las partes cuentan con los mecanismos administrativos para la gestión, seguimiento y supervisión de la ejecución contractual, lo que permite garantizar el cumplimiento de las obligaciones pactadas y la adecuada utilización del inmueble durante la vigencia del contrato.

En consecuencia, desde el punto de vista organizacional, se concluye que las partes cuentan con la capacidad institucional necesaria para celebrar y ejecutar el contrato de arrendamiento, garantizando su adecuada administración y el cumplimiento de los fines que motivan la presente contratación.

7. ANÁLISIS DE LOS RIESGOS Y SU MITIGACIÓN

El contrato que se pretende celebrar, lleva implícito el riesgo de incumplimiento, razón por la cual la entidad contratante ha identificado, estimado y asignado provisionalmente los siguientes riesgos:

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	DESCRIPCIÓN	Probabilidad	Impacto	Calificación Total	Prioridad
1	General	Externo	Ejecución	Económico	Daños a la estructura o deterioro por el uso o desarrollo de las actividades del arrendatario.	Probable	Mayor	Medio	Aceptar
2	Específico	externo	ejecución	Operacional	Posibilidad de que el inmueble objeto del contrato sufra daños ocasionados por actos de vandalismo, afectando su infraestructura, acabados, redes, equipos o condiciones de uso, lo que puede generar costos de reparación y afectar el normal aprovechamiento del bien.	probable	Moderado	Medio	aceptar
3	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Incumplimiento en la ejecución del contrato (impago de los servicios públicos)	Improbable	Medio	Medio	Aceptar
4	General	Externo	Planeación	Económico	Eventos extraordinarios como daños emergentes o por ocurrencia de hechos de fuerza mayor o caso fortuito durante la ejecución del contrato.	Raro	Moderado	Bajo	Aceptar

FORMA DE MITIGAR EL RIESGO

No.	¿A quién se lo asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento			¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Monitoreo y revisión	
			Probabilidad	Impacto	Calificación Total			¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuando?
1	arrendatario	Realizar los mantenimientos preventivos a que haya lugar durante la ocupación del inmueble, con el fin de mitigar daños graves en el inmueble. En subsidiariedad efectuar	probable	Medio	alto	No	arrendatario	Verificación periódica del estado de los inmuebles entregados en arrendamiento	Mensual

		los mantenimientos correctivos a que haya lugar para la conservación y buen uso del inmueble.							
2	Arrendatario	El arrendatario deberá adoptar medidas razonables de vigilancia, seguridad y conservación del inmueble, informar oportunamente cualquier acto de vandalismo al arrendador y a las autoridades competentes, y responder por los daños derivados de su culpa o negligencia.	posible	Menor	medio	No	Arrendatario	El supervisor una vez conozca la situación presentada en el inmueble, realizara una inspección y levantara acta con el fin de establecer los años ocasionados y las reparaciones a adelantar por parte del arrendatario	Desde la fecha de suscripción del contrato hasta su terminación
3	Arrendatario	Revisión periódica del cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, seguimiento al pago de los servicios públicos.	Raro	Menor	Baja	NO	arrendatario	Inspección de la ejecución del contrato por parte del Supervisor del contrato.	Desde la fecha de suscripción del contrato hasta su terminación
4	Arrendador y arrendatario	El arrendatario está en la obligación de cumplir con las disposiciones legales que surjan durante la ejecución del contrato y de informar oportunamente cualquier eventualidad o situación extraordinaria que afecte el inmueble, para tomar las medidas conducentes a mitigar o solucionar el impacto causado.	improbable	Menor	Bajo	Sí	arrendatario, comité inmobiliario Infibagué, Supervisores del contrato.	Monitoreo periódico de situaciones potencialmente peligrosas para la ejecución adecuada del contrato.	En el momento que se presente

APROBACIONES	
SOLICITANTE	**REVISIÓN JURIDICA**
Firma:	Firma:
Nombre del funcionario que realiza el análisis: VICTOR JULIO ARIZA LOAIZA	Nombre del funcionario que realiza la revisión
Cargo: ALMACENISTA GENERAL	Cargo:
Fecha de elaboración julio 2026	Fecha de Revisión julio 2026