Contrato No.	**2878**	**Fecha:**	**28 DE OCTUBRE DE 2025**
Tipo de Contrato:	**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**		
Entidad contratante:	**MUNICIPIO DE IBAGUÉ**		
Nit:	**800113389-7**		
Contratista:	**IMPERIUM PROYECTOS E INMOBILIARIA SAS**		
Identificación:	**901.983.098-7**		
Representante Legal	**MAURICIO ADOLFO CARDENAS LESMES**		
Identificación:	**19.453.622**		
N° PROCESO SECOP II	**AI-CD-ARR- 2877 -2025**		

Entre los suscritos a saber: ALCALDÍA MUNICIPAL DE IBAGUÉ, con NIT. 800113389-7, NORMA MARGARITA CIFUENTES ZARTA identificada con cédula de ciudadanía No. 65.768.560 en calidad de SECRETARIA ADMINISTRATIVA, de conformidad con el Decreto N° 1000-0003 del 01 de enero de 2024, delegado por el Decreto N° 1000-0305 del 20 de mayo de 2025, "Por medio de cual se delega la ordenación de gasto y se dictan otras disposiciones" , para ejercer la función de Ordenador del Gasto, quien se denominará, **MUNICIPIO DE IBAGUÉ,** por una parte y por la otra, **MAURICIO ADOLFO CARDENAS LESMES** identificado con cédula de ciudadanía No. **19.453.622**, representante legal de la persona jurídica **IMPERIUM PROYECTOS E INMOBILIARIA SAS** identificada con numero de Nit **901.983.098-7** quien 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 las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007, 1474 de 2011 y demás normas constitucionales y legales, hemos acordado celebrar el presente contrato, el cual se regirá por las siguientes:

CLÁUSULAS:

1) Objeto:	El objeto del contrato de arrendamiento es: **RP71 - CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DISTINTAS DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE IBAGUÉ**
2) Plazo:	El contrato de arrendamiento se realizará durante **SESENTA (60) DIAS CALENDARIO,** a partir de la legalización del Contrato y firma del acta de inicio.
3)Lugar de ejecución:	La Alcaldía de Ibagué y donde lo requiera en desarrollo del objeto contractual.
4) Obligaciones:	**OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:** **Obligaciones Específicas** 1. Entregar en arrendamiento el inmueble ubicado en la CARRERA 5 Nº 43-95 EN LA CIUDAD DE IBAGUÉ, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DISTINTAS DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE IBAGUÉ. 2. Mantener el inmueble arrendado en estado de servicio para los fines del presente contrato. 3. Librar al Arrendatario de toda perturbación e impedimento en el uso y goce del bien arrendado, debiendo ejercer por su cuenta las acciones policivas o judiciales que sean necesarias de conformidad con la ley. 4. Disponer de personal de mantenimiento permanente en el predio objeto del presente arrendamiento 5. Mantener el precio pactado para el canon de arrendamiento mensual durante el plazo indicado. 6. Permitir el ejercicio del derecho de retención que le confiere al municipio el artículo 1995 del Código Civil, haciéndose extensivo el mismo no solo en los casos de indemnizaciones indebidas al municipio, sino por cualquier derecho pecuniario que surja a su favor.

7. Garantizar el uso y goce del inmueble objeto del contrato, hasta el vencimiento del plazo pactado aun cuando se extinguiere el derecho de dominio que ejerce sobre el mismo.
8. Si por algún motivo se transfiere a título de compraventa el inmueble, el nuevo propietario deberá respetar las condiciones y plazos del presente contrato.
9. Cancelar mensualmente los valores cobrados en la factura del servicio de energía por concepto de Impuesto de alumbrado público.
10. El arrendador tendrá a su cargo las reparaciones necesarias, indispensables para la conservación del bien arrendado, y las reparaciones locativas, que son producto del uso normal del inmueble, como descalabros de paredes, pisos, tuberías, puertas, ventanas, techos, humedades, entre otras. Para estos efectos, el arrendador dispondrá del término de cinco (5) días calendario contados a partir de la notificación de la solicitud escrita emitida por el supervisor del contrato, para efectuar las labores de reparación.

Obligaciones Generales del Arrendador:

1. Presentar informe mensual al supervisor del contrato sobre los trámites realizados y/o pendientes por tramitar, incluir soporte de evidencia de cargue de documentos en el SECOP II.
2. Realizar el cargue de los documentos requeridos en la plataforma del SECOP II, respecto a la información de acta inicio, documento equivalente y/o factura, informes de ejecución y terminación del contrato.
3. Asistir con puntualidad a todas las capacitaciones, reuniones y comités citadas por el supervisor del contrato
4. Entregar al supervisor los documentos elaborados en cumplimiento de las obligaciones contractuales y archivos a su cargo, organizados, rotulados y almacenados, atendiendo estándares y directrices de gestión documental, sin que ello implique exoneración de la responsabilidad a que haya lugar (Artículo 15 de la Ley 594 de 2000). PARÁGRAFO. El deber de entregar inventario de los documentos de archivo a cargo del contratista, se circunscribe tanto a los documentos físicos en archivos tradicionales, como a los documentos electrónicos que se encuentren en equipos de cómputo, sistemas de información, medios portátiles de almacenamiento y en general en cualquier dispositivo o medio electrónico. Incluidas las claves, si dentro de sus funciones a desarrollar manipulaba plataformas estatales donde le fueron asignadas las mismas.
5. Guardar la debida reserva de los asuntos de los cuales conozca con ocasión al desarrollo contractual.
6. Realizar oportunamente los pagos al Sistema de Seguridad Social Integral conforme a la Ley 1150 de 2007 Art. 23 y la Ley 789 de 2002 Art. 50 y normas que las modifiquen o complementen.
7. Dar estricto cumplimiento a los procesos, procedimientos y aplicar todos los documentos y formatos del Sistema Integrado de Gestión.
8. Dar estricto cumplimiento del código de integridad y buen gobierno de la Administración Central Del Municipio y los valores Institucionales.
9. Conocer las matrices de los sistemas de gestión de calidad, gestión ambiental y de seguridad y salud en el trabajo con que cuenta la administración municipal, y como se identifica en cada una de ellas.
10. Cumplir con la Resolución 312 de 2019 y demás normatividad relacionada, en cumplimiento de las normas de seguridad y salud en el trabajo de la entidad durante el desempeño de las actividades objeto del contrato.
11. Cumplir con las obligaciones del Decreto 723 de 2013, capítulo 4, artículo 16 "obligaciones del contratista" relativo al cumplimiento de las normas del Sistema General de Riesgos Laborales.
12. *El contratista se obliga a conocer, identificar y cumplir con los requisitos mínimos del Sistema Integrado de Gestión de la Alcaldía Municipal de Ibagué (Gestión de Calidad ISO 9001:2018, Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo ISO 45001:2018 y Gestión Ambiental ISO 14001:2015), los cuales forman parte*

	integral del contrato que ejecuta el Contratista, pero no reemplazan las obligaciones de Ley que sean aplicables, ni las especificaciones contenidas en la invitación, el contrato y/o convenio y en los demás anexos. La Alcaldía Municipal, cuenta con estándares, cuyos requisitos y procedimientos se consideran aplicables a las actividades desarrolladas en el marco de los contratos suscritos, por lo tanto, es responsabilidad del contratista identificar riesgos e implementar buenas prácticas de seguridad y salud durante el desarrollo del contrato, estos documentos están publicados o son de consulta en el SIGAMI. 13. El contratista debe conocer y cumplir con la política de sistema de gestión Anti soborno, en concordancia con lo dispuesto en la legislación vigente en materia de integridad, transparencia y lucha contra la corrupción, teniendo como objetivo principal, prevenir y prohibir cualquier intento o acto de soborno 14. Las demás asignadas por el supervisor de acuerdo a la naturaleza del contrato. **OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:** Además de los derechos y deberes contemplados en el artículo 4 de la Ley 80 de 1993 y demás normas concordantes y los convenidos en el presente contrato, EL MUNICIPIO se obliga especialmente. **1.** Utilizar el bien inmueble según los términos del contrato.**2.** Velar por la conservación del bien arrendado.**3.** Pagar al Arrendador el valor del canon de arrendamiento de conformidad con las condiciones pactadas, previas deducciones y descuentos que establezca la ley y la normatividad aplicable.**4.** Restituir o entregar el bien de acuerdo a lo convenido en el contrato declarando que ha recibido el inmueble en buen estado y se obliga a conservarlo en el mismo estado, salvo deterioro natural. Si por motivo no imputable al arrendatario, debe realizarse una reparación locativa en el inmueble que afecte en el buen funcionamiento del mismo y perturbe la permanencia en él (plomería, caída de una viga, humedad interna, etc.), el arrendador las asumirá. **5.** El arrendatario tendrá a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere el artículo 2030 del Código Civil y las demás que considere necesarias para la utilización del inmueble, según la destinación dada en este contrato, siempre y cuando no sean demoliciones de muros.**6.** Los servicios públicos en su totalidad serán pagados por el arrendatario, así como el servicio de líneas telefónicas que genere el inmueble arrendado. Parágrafo: Las partes contratantes manifiestan que las adecuaciones que se hagan con miras al funcionamiento del inmueble, según su destinación, no tienen la calidad de mejoras.**7.** Las adecuaciones que se pretendan realizar por parte del arrendatario deben ser consultadas y aprobadas por escrito por el arrendador.
5) Valor:	El valor del presente clausulado corresponde a la suma de **TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS ($339.248.000) MCTE IVA INCLUIDO**
6) Forma de pago:	El valor del contrato resultante del presente proceso de selección en la modalidad de contratación directa será pagado por el Municipio de Ibagué en **DOS (2) PAGOS en periodos de treinta (30) días calendario, cada uno por un valor de CIENTO SESENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS ($169.624.000) MCTE IVA incluido .** Los desembolsos se efectuarán dentro de los treinta (30) días siguientes a la presentación de la cuenta, una vez se cuente con el respectivo PAC. El pago estará precedido de la certificación de cumplimiento a satisfacción expedida por el supervisor del contrato, previa presentación del informe correspondiente y acreditación del pago de los aportes al sistema de seguridad social en Salud – Pensión y Riesgos Laborales. PARAGRAFO PRIMERO: RETENCIÓN DE ESTAMPILLAS- El Recaudo de los ingresos por concepto de Estampilla el cual se efectuará a manera de retención conforme al primer pago realizado por la entidad en cumplimiento de lo ordenado por el acuerdo

	municipal 001 de marzo 04 de 2024 y reglamentado por el Decreto1000-0229 del 12 de marzo de 2024. NOTA: Del respectivo pago, la Alcaldía de Ibagué deducirá la tarifa de la Tasa pro deporte que corresponde al 2% del valor total del contrato sin IVA, la cual se encuentra reglamentada en el Acuerdo 0011 del 2020, expedido por el Concejo Municipal de Ibagué.
7) Imputación Presupuestal	EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ pagará el gasto que ocasione el presente contrato con cargo a la identificación presupuestal **2.07.1.2.02.02.007.01-01 Denominación: "ARRENDAMIENTOS"** Según Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. **1310-3646 del 24/09/2025**, expedidos por la dirección de presupuesto.
8) Cuenta bancaria:	**Ahorros** X **Corriente** **N°** 0362014225 **Banco:** BBVA COLOMBIA
9) Supervisor:	La vigilancia, seguimiento y verificación técnica, administrativa y contable de la ejecución y cumplimiento del presente contrato será ejercida por **GIOVANNY POSADA TORO - DIRECTOR OPERATIVO Y DE CONTROL AL TRANSITO DE LA SECRETARIA DE MOVILIDAD** y/o quien haga sus veces, de conformidad con lo establecido en el Manual de Contratación y las demás normas que lo aclaren, modifiquen o sustituyan. **PARÁGRAFO PRIMERO.** El supervisor tendrá (Además de las establecidas en el Manual de Contratación) las siguientes funciones: **1.** La vigilancia y control de la ejecución del Contrato. **2.** Hacer recomendaciones y sugerencias al CONTRATISTA con respecto a la ejecución del contrato. **3.** Expedir certificación de cumplimiento a satisfacción de los servicios prestados, si fuere el caso. **4.** Corroborar que el CONTRATISTA se encuentre al día y acredite el cumplimiento de las obligaciones del Sistema de Seguridad Social y parafiscales. **5.** Verificar y realizar el cargue del informe de supervisión en la plataforma de SECOP II, así como la demás información que se genere en relación con el contrato en las etapas: Contractual y Pos contractual. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las divergencias que ocurran entre el Supervisor y el Contratista o su representante serán dirimidas por el MUNICIPIO, cuya decisión será definitiva.
10) Cláusulas excepcionales:	En este contrato se entienden pactadas las cláusulas excepcionales previstas en los artículos 14 a 18 de la Ley 80 de 1993, y demás normas que regulen la materia.
11) Causales de Terminación:	El contrato también podrá terminarse por cualquiera de los siguientes eventos: i) por acuerdo de las partes; ii) por vencimiento del plazo; iii) por caso fortuito o fuerza mayor.
12) Multas:	En caso de mora o de incumplimiento parcial de las obligaciones a cargo de EL CONTRATISTA, las partes pactan, mediante el presente documento efectuar la liquidación de multas diarias sucesivas del 1% del valor total del contrato, sin que éstas sobrepasen del 10% del valor total del mismo. El pago se ajustará al procedimiento legal establecido para tal fin; si ello no fuere posible, su cobro podrá efectuarse con cargo a la garantía de cumplimiento. De las multas y demás sanciones impuestas por la entidad se informará a la Cámara de Comercio y a la Procuraduría General de la Nación. **PARÁGRAFO.** La exigibilidad de las multas no exonera al CONTRATISTA del cumplimiento de sus obligaciones contractuales hasta la terminación del contrato.
13) Cláusula penal:	En caso de incumplimiento total de las obligaciones a cargo del CONTRATISTA o declaratoria de caducidad, éste deberá pagar a título de cláusula penal pecuniaria, un valor equivalente al diez (10%) por ciento del valor del contrato, el cual se podrá cobrar, previo requerimiento, con base en el presente documento, el cual presta mérito ejecutivo
14) Garantías:	En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, y teniendo en cuenta el análisis de riesgos, EL CONTRATISTA deberá otorgar

16

	para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones garantía a favor de la Alcaldía Municipal de Ibagué, que cubra el siguiente amparo: a) **CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO:** Por una suma equivalente al Diez por ciento (10%) del valor del contrato con una vigencia hasta la liquidación del contrato. Este amparo cubre a la entidad estatal de los perjuicios derivados de: i) El incumplimiento total o parcial del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista. II) El incumplimiento tardío o defectuoso del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista. El incumplimiento total o parcial de alguna de las obligaciones específicas o generales suscritas en el contrato, en especial las que obliguen a reparaciones o intervenciones para la correcta ejecución contractual. El proveedor se obliga en el evento que el valor del contrato se amplíe o su plazo o vigencia se prorrogue como consecuencia entre otros de la suspensión del contrato a ampliar el valor y prorrogar la vigencia de la garantía única de conformidad con lo pactado aquí o en la modificación correspondiente, en todo caso dichas garantías deberán contar con la aprobación por parte de la dirección de Contratación Municipal. Para la liquidación del contrato el proveedor extenderá o ampliará todos los amparos, en el porcentaje señalado anteriormente, y durante el término que solicite el contratante, cuando así lo requiera. Lo anterior se realizará observando la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015.
15) Documentos integrantes del contrato:	Forman parte integrante de este contrato los siguientes documentos: **1.** El CDP y los demás documentos expedidos en la etapa pre-contractual, contractual y pos contractual. **2.** Todas las modificaciones, adiciones o aclaraciones que se expidan con posterioridad. **3.** Los documentos necesarios para la legalización que se elaboren. **4.** Los documentos que soporten la ejecución del mismo.
16) 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: 1) Registro presupuestal. 2) Aprobación de garantía.
17) Declaraciones:	**1**. Las modificaciones, suspensiones, reinicios, prórrogas, adiciones, terminaciones, cesiones y las demás actuaciones que se generen con ocasión de la ejecución del contrato, deberán adelantarse a través de la plataforma SECOP II, con estricta sujeción a la normatividad legal vigente sobre la materia. **2**.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. **3**. El presente contrato será ejecutado por El CONTRATISTA con absoluta autonomía e independencia y, en desarrollo del mismo, no se generará vínculo laboral alguno entre el MUNICIPIO DE IBAGUÉ y el CONTRATISTA y/o sus dependientes si los hubiere.
18) 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 MUNICIPIO DE IBAGUÉ, la Calle 9 No 2–59 Ibagué - Tolima y ii) 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.
Revisó: MARIA ALEJANDRA ARENAS PLATA – Jefe Oficina de Contratación (E)	
Proyecto: ANGIE ALEJANDRA GARCIA AYALA - ASESORA OFICINA DE CONTRATACION	