V

INFORME CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CAFETERÍA DEL PARQUE LA FLORA

INFORME PARCIAL	X	**INFORME FINAL**		**INFORME No.**	**03**		
TIPO DE CONTRATO	Contrato De Arrendamiento						

INFORMACIÓN GENERAL

No. DE CONTRATO	425-CA-2021	**FECHA DE CONTRATO**	2 DE SEPTIEMBRE DE 2021		
NOMBRE CONTRATISTA	DIANA MARCELA SUAREZ TORRES				
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN	C.C 1.098.616.564	**REGIMEN**	**COMÚN**		**SIMPLIFICADO**

OBJETO DEL CONTRATO

EL ARRENDADOR DA EN ARRENDAMIENTO UN ESPACIO FÍSICO DE VEINTE (40 MTS2) CORRESPONDIENTE A UNA CAFETERIA UBICADA EN EL ESTADIO DE ATLETISMO LUIS ENRIQUE FIGUEROA REY EN LA CIUDAD DE BUCARAMANGA.

NOMBRE DEL SUPERVISOR	FABIAN LEONARDO SOLER HERNANDEZ		
CARGO DEL SUPERVISOR	Subdirector Técnico		
OFICINA GESTORA	Subdirección Técnica		
PLAZO DEL CONTRATO	Tres (03) Meses y Diez (10) días		
PLAZO ADICIONAL DEL CONTRATO	-		
FECHA DE INICIO DEL CONTRATO	21 De septiembre De 2021		
FECHA DE SUSPENSIÓN DEL CONTRATO	-		
FECHA DE REINICIO DEL CONTRATO	-		
FECHA DE TERMINACIÓN CONTRATO	30 De Diciembre De 2021	**TERMINACIÓN CON ADICIÓN**	N/A

PERIODO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

PERIODO CUMPLIDO DE EJECUCIÓN	01 de Noviembre de 2021 Al 30 de Noviembre de 2021
VALOR TOTAL DEL CONTRATO	DOS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL PESOS MCTE ($2.667.000).
FORMA DE PAGO DE LA ARRENDATARIA	Se cancelará el valor del canon del arrendamiento de la siguiente manera; CUATRO (04) pagos en efectivo, así: 1) Un primer pago del canon por valor de DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE ($267.000) correspondiente al periodo 21 De septiembre De 2021 Al 30 De septiembre De 2021. 2) tres (03) pagos mensuales de los cánones restantes por la suma de OCHOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($800.000).

INFORME DE ACTIVIDADES

OBLIGACIONES GENERALES

No	OBLIGACIÓN CONTRACTUAL	ACTIVIDAD REALIZADA	EVIDENCIA / SOPORTE	% DE CUMPLIMIENTO ACUMULADO

1	Recibir y Restituir el bien inmueble objeto de este contrato en el estado en que se encuentre, mediante acta suscrita por las partes en las fechas establecidas.	La arrendataria recibió el bien inmueble objeto de este contrato	*Acta de entrega*	70%
2	Pagar o cancelar los cánones mensuales de arrendamiento en forma anticipada de conformidad a lo estipulado en el contrato.	La arrendataria realizo el pago correspondiente para el periodo 01 de octubre de 2021 al 31 de octubre de 2021	Certificado entrada a tesorería	70%
3	El ARRENDATARIO asume en su totalidad cualquier tipo de responsabilidad contractual o extracontractual que se llegare a presentar con ocasión a la ejecución del objeto contractual y exime de toda responsabilidad al INDERBU.	Durante el periodo correspondiente periodo 01 de octubre de 2021 al 31 de octubre de 2021 , no se ha reportado novedades de daños que afectase la correcta ejecución del contrato.	N/A	70%
4	Efectuar y pagar durante la vigencia del contrato todas las reparaciones parciales y mano de obra que requiera la zona del almacén por deterioro natural para su óptimo funcionamiento, mantenimiento y estado de presentación, en el entendido que el ARRENDATARIO no podrá separar o llevarse los materiales utilizados. Así mismo está obligado expresamente en los términos señalados en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil.	La arrendataria no ha reportado a la fecha reparaciones parciales y/o mano de obra que requiera la zona del almacén por deterioro natural para su óptimo funcionamiento, mantenimiento y estado de presentación, en el entendido que el ARRENDATARIO durante el periodo correspondiente periodo 01 de octubre de 2021 al 31 de octubre de 2021	N/A	70%
5	Toda adecuación, mejora o reparación deberá estar previamente autorizada por el ARRENDADOR, siendo entendido que, en cualquier caso, ellas quedarán de propiedad del dueño del inmueble, en consecuencia, el ARRENDADOR no queda obligado a pagar tales mejoras o reformas ni a indemnizar en forma alguna al ARRENDATARIO. PARAGRAFO: Si el ARRENDATARIO por alguna circunstancia efectuara mejoras, sin previa autorización, dichas mejoras quedaran de propiedad del arrendador sin necesidad de indemnización o remuneración alguna y si tales mejoras a juicio del ARRENDADOR constituyeran una depreciación para el inmueble, el ARRENDATARIO se obliga a retirarlas y a entregar el bien en el estado en que lo recibió. Si no diere cumplimiento a dicha obligación, la depreciación del inmueble será		N/A	70%

13	EL ARRENDADOR se obliga a utilizar el almacén para comercializar única y exclusivamente elementos concernientes al área de deportes y no podrá utilizar publicidad fuera del espacio arrendado sin previa autorización del INDERBU. PARAGRAFO: EL ARRENDATARIO manifiesta expresamente que indago sobre el uso del suelo permitido en el inmueble materia de este contrato, ante las autoridades respectivas (Planeación Municipal, Secretaria de Gobierno Municipal, curadurías y demás entes reguladores), y en tal sentido libera de tal responsabilidad al ARRENDADOR, Si surgieren problemas en el cumplimiento de las normas que regulan el funcionamiento de establecimientos de comercio, no pudiendo EL ARRENDATARIO dar por terminado el contrato alegando el incumplimiento de esas normas	La arrendataria comercializó única y exclusivamente elementos concernientes al área de deportes y no realizo el uso de publicidad fuera del espacio arrendado.	N/A	70%
14	**GOOD WIILL**: EL ARRENDATARIO se obliga a que, bajo ninguna circunstancia, pretenderá cobrar ni al ARRENDADOR, ni al propietario del inmueble suma alguna por conceptos tales como haber logrado una buena clientela, haber acreditado y posesionado el establecimiento, primas, buen nombre o Good Will o similares. PARAGRAFO: El local comercial se entrega al ARRENDATARIO, sin la exigencia de prima comercial y en ese mismo estado será entregado al ARRENDADOR, es decir, EL ARRENDADOR no se obliga a reconocer ningún valor por concepto de prima comercial, cosa esta que es aceptada por EL ARRENDATARIO, pues renuncia a dicha reclamación futura.	La arrendataria se encuentra de acuerdo con la preste obligación contractual.	N/A	70%

EJECUCIÓN DEL CONTRATO		
DETALLE	**VALOR CONTRATADO**	**PAGOS REALIZADOS**
VALOR INICIAL DEL CONTRATO	**=2.667.000**	*N/A*
VALOR ADICIÓN	*$0=*	*N/A*
VALOR CONSIGNACIÓN ACTUAL	*N/A*	$800.000

	estimada parcialmente y su valor será exigible por la vía ejecutiva.			
6	Queda expresamente estipulado que cualquier cerradura o implemento adicional que el ARRENDATARIO instale en las puertas o ventanas interiores o exteriores del inmueble no las podrá retirar y quedaran de propiedad del ARRENDADOR, sin que haya lugar a reconocimiento o suma alguna por este concepto.	La arrendataria no ha realizado cambios adicionales al bien inmueble en cuanto la lo físico durante el periodo correspondiente periodo 01 de octubre de 2021 al 31 de octubre de 2021	N/A	70%
7	Responder teniendo como base el valor real y el estado de funcionamiento del inmueble arrendado por las destrucciones que le ocasionen sus ocupantes hasta por culpa leve.	La arrendataria no ha reportado destrucciones que le ocasionen sus ocupantes durante el periodo correspondiente periodo 01 de octubre de 2021 al 31 de octubre de 2021.	N/A	70%
8	Respetar la comercialización de los patrocinadores de los eventos que se realicen en el escenario previamente autorizados por el INDERBU.	La arrendataria respeto la comercialización de patrocinadores de eventos que se realizó con previa autorización del supervisor del contrato.	N/A	70%
10	Ofrecer la implementación deportiva con precios acordes a los precios del mercado. -	La arrendataria realizo la venta de sus productos con los precios acordes a los precios del mercado.	N/A	70%
11	Dar al inmueble destinación con fines ilícitos tales como los contemplados en el literal b del parágrafo del artículo 3 del Decreto 180 de 1.998 y el artículo 34 de la Ley 30 de 1.986 y en consecuencia EL ARRENDATARIO se obliga a no utilizar el inmueble objeto de este contrato, para ocultar o como depósito de armas o explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren o almacenes, vendan o usen drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines.	La arrendataria realizó un buen uso del inmueble objeto del presente contrato durante el periodo correspondiente periodo 01 de octubre de 2021 al 31 de octubre de 2021	N/A	70%
12	EL ARRENDATARIO se obliga a no guardar ni permitir que se guarde en el inmueble sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad de él o de la comunidad y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán del ARRENDATARIO los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias.	La arrendataria realizó buen uso del bien inmueble en lo que debe a no guardar sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad de la comunidad durante el periodo correspondiente periodo 01 de octubre de 2021 al 31 de octubre de 2021.	N/A	70%

VALOR CAUSADO SIN INCLUIR LA CONSIGNACION ACTUAL	*N/A*	$ 1.067.000
SALDO PENDIENTE POR PAGAR	*N/A*	$ 800.000
TOTAL (SUMAS IGUALES)	**$ 2.667.000**	**$ 2.667.000**

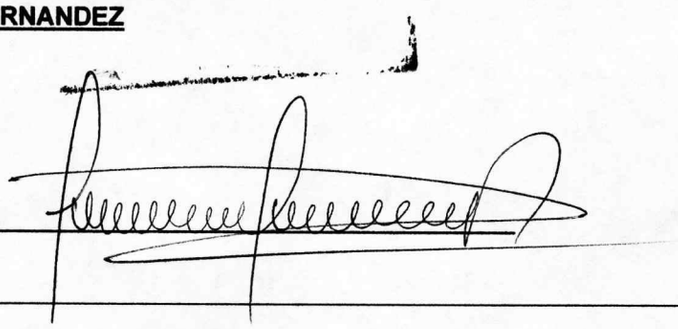
CERTIFICACIÓN DEL SUPERVISOR DEL CONTRATO

En mi calidad de supervisor del **Contrato De Arrendamiento 425-CA-2021** del 21 de septiembre del 2021, dejo constancia que el contratista cumplió a cabalidad las obligaciones establecidas en el mismo durante el periodo correspondiente del periodo **01 de Noviembre de 2021 al 30 de Noviembre de 2021,** correspondiente al informe No 03.

Para constancia se expide en Bucaramanga a los 22 DIC. 2021

Nombre: **FABIAN LEONARDO SOLER HERNANDEZ**

Cargo: **Subdirector Técnico**

Firma: 

EL SUSCRITO TESORERO GENERAL DEL INSTITUTO DE LA JUVENTUD, EL DEPORTE Y LA RECREACION DE BUCARAMANGA "INDERBU"

C E R T I F I C A:

Que se recibió la siguiente consignación por concepto de contratos de arrendamiento cafetería LA FLORA, así:

RECURSOS	BANCO	FECHA	CONSIGANCION	NOMBRE DEL QUE REALILZA LA TRANSACCION	No. CONSIGNACION	VALOR
Propios	Itau	27/11/2021	CONSIGNACION EN EFECTIVO	Diana Marcela Suarez	0023932635	800.000

Se expiden Bucaramanga, a los NUEVE (09) días del mes de diciembre de 2021

EDGAR JAIMES MATEUS.

Atletismo Cafeteria.

INDERBU

Instituto de la Juventud, el Deporte y la Recreación de Bucaramanga

Nit: 804.002.166-1

ANEXO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

N° 425 de 2021

El Director General y Representante Legal del Instituto de la Juventud, el Deporte y la Recreación de Bucaramanga – **INDERBU**-, establecimiento público del orden Municipal, creado mediante Acuerdo N° 104 de 1995, modificado mediante Decretos Municipales 021 del 29 de Febrero del 2000 y 246 del 28 de Dic/2001, debidamente facultado para contratar, ha convenido celebrar el presente Contrato, que se rige por las cláusulas, en él contenidas, y previas las siguientes **CONSIDERACIONES: 1)** Que EL INSTITUTO DE LA JUVENTUD, EL DEPORTE Y LA RECREACIÓN DE BUCARAMANGA –INDERBU, de conformidad con el Artículo 311 de la Constitución Política, como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes; funciones como la de administrar los asuntos municipales y prestar los servicios públicos que determine la Ley, para ello requiere poner en marcha toda la logística necesaria tendiente a que su misión principal se lleve a cabo de manera eficaz y oportuna. **2)** Para satisfacer las necesidades planteadas, el Instituto se ve en la obligación de arrendar el espacio asignado a LA CAFETERÍA DEL ESTADIO DE ATLETISMO LUIS ENRIQUE FIGUEROA REY DE BUCARAMANGA, con el ánimo de prestar un mejor servicio a los usuarios del escenario y a la vez garantizar el cuidado de los escenarios deportivos y así optimizar la prestación de servicios asignadas al INDERBU. **3)** Para satisfacer esta necesidad y buscando que el Instituto de la Juventud, el Deporte y la Recreación de Bucaramanga "INDERBU", pueda garantizar el cumplimiento de sus actividades y objetivos, es necesario adelantar el ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO DE CUARENTA (40 Mts 2) CORRESPONDIENTE A UNA CAFETERÍA UBICADA EN EL ESTADIO DE ATLETISMO LUIS ENRIQUE FIGUEROA REY DE BUCARAMANGA.**4)** Que, con fundamento en los Estudios Previos elaborados por la oficina gestora, se sustenta la presente contratación, la cual se regirá por la Ley y las siguientes estipulaciones: **CLÁUSULAS. PRIMERA: OBJETO: El ARRENDADOR DA EN ARRENDAMIENTO UN ESPACIO FÍSICO DE CUARENTA (40 Mts 2) CORRESPONDIENTE A UNA CAFETERÍA UBICADA EN EL ESTADIO DE ATLETISMO LUIS ENRIQUE FIGUEROA REY DE BUCARAMANGA.- CLAUSULA SEGUNDA: DESTINACIÓN DEL INMUEBLE:** El espacio físico será destinado por el ARRENDATARIO exclusivamente para el funcionamiento de la cafeteria objeto del presente contrato destinado a la comercialización de productos y estará al servicio de los usuarios del escenario deportivo. **CLAUSULA TERCERA: DURACIÓN DEL CONTRATO**: El plazo del contrato es **DE TRES (03) MESES y DIEZ (10) DIAS,** contados a partir de la suscripción del acta de inicio junto con el acta de entrega. **PARÁGRAFO 1:** En cualquier momento de la ejecución se podrá finalizar el contrato por mutuo acuerdo entre las partes previa recomendación del supervisor que considere pertinente el cierre del mismo.- **PARAGRAFO 2:** EL ARRENDATARIO renuncia expresamente al requerimiento establecido en el artículo 2007 del Código Civil, para ser constituido en mora de restituir el bien inmueble arrendado.- **CLAUSULA CUARTA: VALOR:** El valor fiscal total del presente contrato es por la suma de **DOS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE ($2.677.000.) IVA INCLUIDO. PARÁGRAFO:** Este valor incluye el valor de los servicios de energía eléctrica, agua, aseo y alcantarillado. **CLAUSULA QUINTA: FORMA DE PAGO:** EL ARRENDATARIO se compromete y obliga a pagar el valor del canon de arrendamiento así: **TRES (03)** pagos mensuales en efectivo, por valor de **OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($800.000),** y un (01) pago por valor de **DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE ($267.000),** que deberán ser pagados anticipadamente por el ARRENDATARIO en efectivo en la cuenta de ahorros Numero 104-04741-6 Banco ITAU del INDERBU, dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes. **CLAUSULA SEXTA: ENTREGA**: EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble objeto del presente contrato en buen estado y se obliga a conservarlo y restituirlo en las mismas o mejores condiciones. - **CLAUSULA SEPTIMA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR**: El ARRENDADOR se compromete a: **1)** Entregar y recibir al ARRENDATARIO, en la fecha estipulada el bien inmueble objeto de este contrato, mediante acta suscrita por las partes. **2)** EL INDERBU no responderá por la pérdida de los enseres, dinero y/o implementos que se dejen en el escenario deportivo. - **CLAUSULA OCTAVA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: 1)** Recibir y Restituir el bien inmueble objeto de este contrato en el estado en que se encuentre, mediante acta suscrita por las partes en las fechas establecidas. **2)** Pagar o cancelar los cánones mensuales de arrendamiento en forma anticipada de conformidad a lo estipulado en el contrato. **3)** El ARRENDATARIO asume en su totalidad cualquier tipo de responsabilidad contractual o extracontractual que se llegare a presentar con ocasión a la ejecución del objeto contractual y exime de toda responsabilidad al INDERBU. **4)** Efectuar y pagar durante la vigencia del contrato todas las reparaciones parciales y mano de obra que requiera la zona del almacén por deterioro natural para su óptimo funcionamiento, mantenimiento y estado de presentación, en el entendido que el ARRENDATARIO no podrá separar o llevarse los materiales utilizados. Así mismo está obligado expresamente en los términos señalados en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil. **5)** Toda adecuación, mejora o reparación deberá estar previamente autorizada por el ARRENDADOR, siendo entendido que, en cualquier caso, ellas quedarán de propiedad del dueño del inmueble, en consecuencia, el ARRENDADOR no queda obligado a pagar tales mejoras o reformas ni a indemnizar en forma alguna al ARRENDATARIO. PARAGRAFO: Si el ARRENDATARIO por alguna circunstancia efectuara mejoras, sin previa autorización, dichas mejoras quedaran de propiedad del arrendador sin necesidad de indemnización o remuneración alguna y si tales

supervisado por EL SUBDIRECTOR TÉCNICO del INDERBU, o por quien haga sus veces y tendrá las siguientes obligaciones: 1) Exigir al ARRENDATARIO el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente documento. 2) Entregar y recibir el inmueble al ARRENDATARIO. 3) Acordar los mecanismos y procedimientos pertinentes para precaver o solucionar oportunamente las diferencias o situaciones litigiosas que llegaran a presentarse. **CLAUSULA DECIMA SEXTA: SUSPENSIÓN DEL CONTRATO:** El contrato de arrendamiento de local comercial se suspenderá cuando el escenario deportivo se encuentre cerrado por operaciones, arreglos locativos, o cualquier otra circunstancia que impidan su normal funcionamiento y que dicho cierre supere el término de un día. Bajo esa circunstancia será obligación del Arrendatario realizar el pago del arriendo proporcional al tiempo en que efectivamente pudo hacerse uso y goce del local en condiciones normales, descontando el tiempo en el cual el escenario deportivo se encuentre cerrado. **CLAUSULA DÉCIMA SÉPTIMA:** Este contrato se asimila en sus efectos a un título valor por lo tanto el ARRENDATARIO renuncia a cualquier clase de requerimiento o constitución en mora necesarios para tipificarse cualquier clase de incumplimiento del objeto contractual. **CLAUSULA DÉCIMA OCTAVA: PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN:** El presente contrato se entiende perfeccionado, fechado y firmado, una vez sea aprobado por las partes mediante el contrato electrónico a través del SISTEMA ELECTRONICO PARA LA CONTRATACION PUBLICA – SECOP II.

Reviso Aspectos Jurídicos: Wilfredo Peña Correa – Jefe Oficina Asesora Jurídica
Proyecto Aspectos Jurídicos de Forma: Yolanda Mendivelso Moreno – Asesor -

FECHA: 09 SEP 2021

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

En desarrollo de lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 (este modificado por el art. 87 de la ley 1474 de 2011) y el Artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 de 2015, los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el contrato y estarán conformados por los documentos definitivos que sirvan de soporte para la contratación; en este caso se pretende contratar el siguiente Objeto: **ARRENDAMIENTO UN ESPACIO FÍSICO DE CUARENTA (40) m² CORRESPONDIENTE A UNA CAFETERÍA UBICADA EN EL ESTADIO DE ATLETISMO LUIS ENRIQUE FIGUEROA REY DE BUCARAMANGA.**

➢ DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD Y FORMA DE SATISFACER LA NECESIDAD:

El Instituto de la Juventud, el Deporte y la Recreación de Bucaramanga "INDERBU", en el cumplimiento de los lineamientos establecidos en su función misional y en concordancia con el cumplimiento de la Ley 181 de 1995 " Ley General del Deporte", y el Plan Decenal del Deporte; implementa dentro de su plan de acción una serie de proyectos para la promoción, fomento y desarrollo del deporte Comunitario y de formación, con el fin de contribuir con el desarrollo humano, la salud, la convivencia y la paz; mediante el deporte social comunitario; buscando generar espacios de participación e integración para los diferentes segmentos y sectores poblacionales, estipulando parámetros de accesibilidad e inclusión.

De otra parte, el artículo 2 de la Carta Política, prevé como fin esencial del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; asegurar la vigencia de un orden justo, precisando que las autoridades de la República están instituidas entre otros fines para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares. Así mismo, la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado (Art. 209 CN). El artículo 311 ibídem, indica que el municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde *prestar los servicios públicos* que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes. En igual sentido, estipula el ARTÍCULO 365 y siguientes de la citada Constitución que: Los *servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado y es deber del Estado asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional*. Por ello el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población son finalidades sociales del Estado y será objetivo fundamental de su actividad la solución de las necesidades insatisfechas de salud, de educación, de saneamiento ambiental y de agua potable. Para tales efectos, en los planes y presupuestos de la Nación y de las entidades territoriales, el gasto público social tendrá prioridad sobre cualquier otra asignación.

EL INSTITUTO DE LA JUVENTUD, EL DEPORTE Y LA RECREACIÓN DE BUCARAMANGA – INDERBU, de conformidad con el Artículo 311 de la Constitución Política, como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes; funciones como la de administrar los asuntos municipales y prestar los servicios públicos que determine la Ley, para ello requiere poner en marcha toda la logística necesaria tendiente a que su misión principal se lleve a cabo de manera eficaz y oportuna.

El Instituto de la Juventud, el Deporte y la Recreación de Bucaramanga" INDERBU", tiene dentro de sus funciones la Administración y custodia de los escenarios deportivos del Municipio de Bucaramanga, los cuales requieren permanentemente de mantenimiento y algunas adecuaciones menores para su buen servicio a la comunidad.

Para satisfacer las necesidades planteadas, el Instituto se ve en la obligación de alquilar el espacio asignado a la **CAFETERÍA UBICADA EN EL ESTADIO DE ATLETISMO LUIS ENRIQUE FIGUEROA REY DE BUCARAMANGA,** con el ánimo de prestar un mejor servicio a los usuarios del escenario y a la vez garantizar el cuidado de los escenarios deportivos y así optimizar la prestación de servicios asignadas al INDERBU.

El INDERBU realizo aviso de convocatoria de once (11) cafeterías para el arriendo de espacios para cafeterías y locales en escenarios deportivos y recreativos del INDERBU, dicha publicación se realizó el día 18 de agosto del 2021; El INDERBU seleccionará por medio de la modalidad de Contratación Directa, en atención a la naturaleza y característica del objeto a contratar por un valor mínimo mensual a ofrecer de acuerdo a lo indicado en el comunicado de prensa, seleccionando la propuesta que ofrezca mejor precio para el INDERBU.

Para satisfacer esta necesidad y buscando que el Instituto de la Juventud, el Deporte y la Recreación de Bucaramanga "INDERBU", pueda garantizar el cumplimiento de sus actividades y objetivos, es necesario adelantar el **ARRENDAMIENTO UN ESPACIO FÍSICO DE 40 (m^2) CORRESPONDIENTE A UNA CAFETERÍA UBICADA EN EL ESTADIO DE ATLETISMO LUIS ENRIQUE FIGUEROA REY DE BUCARAMANGA.**

CONDICIONES DE LA CONTRATACIÓN:

- **OBJETO:** **ARRENDAMIENTO UN ESPACIO FÍSICO DE CUARENTA (40) m2 CORRESPONDIENTE A UNA CAFETERÍA UBICADA EN EL ESTADIO DE ATLETISMO LUIS ENRIQUE FIGUEROA REY DE BUCARAMANGA.**

- **ALCANCE DEL OBJETO:**

El espacio físico será destinado por el ARRENDATARIO exclusivamente para el funcionamiento de una cafetería destinada a la comercialización de productos que estará al servicio de usuarios del escenario.

PARAGRAFO 1: En los eventos realizados por patrocinadores EL INDERBU se reserva la potestad de conceder la comercialización de los productos de los patrocinadores. Incluyendo fechas de eventos tales como: campeonatos (internos organizados por la Liga, por particulares, por la federación, departamentales, nacionales, etc), festivales (de escuela organizados por clubes), Campeonatos Federados y demás.

- **OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:**

1. Recibir y Restituir el bien inmueble objeto de este contrato en el estado en que se encuentre, mediante acta suscrita por las partes en las fechas establecidas.
2. Pagar o cancelar los cánones mensuales de arrendamiento en forma anticipada de conformidad a lo estipulado en el contrato.
3. El ARRENDATARIO asume en su totalidad cualquier tipo de responsabilidad contractual o extracontractual que se llegare a presentar con ocasión a la ejecución del objeto contractual y exime de toda responsabilidad al INDERBU.
4. Efectuar y pagar durante la vigencia del contrato todas las reparaciones parciales y mano de obra que requiera la zona del almacén por deterioro natural para su óptimo funcionamiento, mantenimiento y estado de presentación, en el entendido que el ARRENDATARIO no podrá separar o llevarse los materiales utilizados. Así mismo está obligado expresamente en los términos señalados en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil.
5. Toda adecuación, mejora o reparación deberá estar previamente autorizada por el ARRENDADOR, siendo entendido que, en cualquier caso, ellas quedarán de propiedad del dueño del inmueble, en consecuencia, el ARRENDADOR no queda obligado a pagar tales mejoras o reformas ni a indemnizar en forma alguna al ARRENDATARIO. PARAGRAFO: Si el ARRENDATARIO por alguna circunstancia efectuara mejoras, sin previa autorización, dichas mejoras quedaran de propiedad del arrendador sin necesidad de indemnización o remuneración alguna y si tales mejoras a juicio del ARRENDADOR constituyeran una

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil Colombiano, el contrato de arrendamiento de inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por ese goce.
Como obligaciones del arrendador, estipula el artículo 1982 del Código Civil, la entrega al arrendatario del bien; a mantener el bien en estado de servir; así como a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo del goce del mismo, contemplando la indemnización de perjuicios en este último evento, por disposición expresa del artículo 1987 del C.C. Si la molestia proviene de terceros que puedan justificar algún derecho anterior al contrato, de conformidad con el artículo 1988 podrá solicitar una disminución proporcionada de la renta y en caso de que se le prive de parte del bien arrendado, sin la cual no hubiera arrendado, tiene derecho a cesar el arriendo, y a exigir indemnización de todo perjuicio causado.
El artículo 1996 y las siguientes disposiciones del Código Civil, establecen como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o renta.

El artículo 2008 establece como causales de expiración del arrendamiento de cosas, la destrucción total del bien, la extinción del derecho del arrendador, y la sentencia de Juez en los casos previstos en la Ley.

El artículo 1974 estipula el arrendamiento de cosa ajena, señalando que el arrendatario de buena fe, está facultado para ejercer la acción de saneamiento por evicción, en contra de su arrendador.

De otro lado el Decreto 1082 de 20015 en su artículo 2.2.1.2.1.4.11 establece lo siguiente: Arrendamiento de bienes inmuebles: Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

SOPORTE TÉCNICO Y ECONÓMICO DEL CONTRATO

➢ VALOR, JUSTIFICACIÓN Y FORMA DE PAGO

El valor fiscal total del presente contrato es por la suma de **DOS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE ($2.667.000) IVA INCLUIDO**- PARAGRAFO: Este valor incluye el valor de los servicios de energía eléctrica, agua, aseo y alcantarillado.

EL ARRENDATARIO se compromete y obliga a pagar el valor del canon de arrendamiento así:

- Cuatro (04) pagos en efectivo, un primer pago por un valor de DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE ($267.000), y tres pagos por un valor de OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($800.000), que deberán ser pagados anticipadamente por el ARRENDATARIO en efectivo en la cuenta de ahorros Numero 104-04741-6 Banco ITAU del INDERBU, **dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes**.

➢ TECNICO:

Para satisfacer las necesidades planteadas el Instituto considera pertinente dar en arrendamiento los escenarios deportivos que tiene en administración. Con el fin de captar recursos que le sirven al INDERBU, para cumplir con sus obligaciones y prestar un mejor servicio a la comunidad.

➢ TERMINO Y LUGAR DEL ARRENDAMIENTO:

ARRENDAMIENTO UN ESPACIO FÍSICO DE CUARENTA (40) m2 CORRESPONDIENTE A UNA CAFETERÍA UBICADA EN EL ESTADIO DE ATLETISMO LUIS ENRIQUE FIGUEROA REY DE BUCARAMANGA, está ubicada en el Municipio de Bucaramanga y el arrendamiento será por **tres (03) meses y diez (10) días**, contado a partir del acta de inicio sin superar la vigencia del 30 de diciembre del 2021.

depreciación para el inmueble, el ARRENDATARIO se obliga a retirarlas y a entregar el bien en el estado en que lo recibió. Si no diere cumplimiento a dicha obligación, la depreciación del inmueble será estimada parcialmente y su valor será exigible por la vía ejecutiva.

6. Queda expresamente estipulado que cualquier cerradura o implemento adicional que el ARRENDATARIO instale en las puertas o ventanas interiores o exteriores del inmueble no las podrá retirar y quedaran de propiedad del ARRENDADOR, sin que haya lugar a reconocimiento o suma alguna por este concepto.
7. Responder teniendo como base el valor real y el estado de funcionamiento del inmueble arrendado por las destrucciones que le ocasionen sus ocupantes hasta por culpa leve;
8. Respetar la comercialización de los patrocinadores de los eventos que se realicen en el escenario.
9. Ofrecer la implementación deportiva con precios acordes a los precios del mercado.
10. Dar al inmueble destinación con fines ilícitos tales como los contemplados en el literal b del parágrafo del artículo 3 del Decreto 180 de 1.998 y el artículo 34 de la Ley 30 de 1.986 y en consecuencia EL ARRENDATARIO se obliga a no utilizar el inmueble objeto de este contrato, para ocultar o como depósito de armas o explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren o almacenes, vendan o usen drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines.
11. EL ARRENDATARIO se obliga a no guardar ni permitir que se guarde en el inmueble sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad de él o de la comunidad y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán del ARRENDATARIO los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias.
12. EL ARRENDADOR se obliga a utilizar la cafetería para comercializar única y exclusivamente elementos alimenticios y no podrá utilizar publicidad fuera del espacio arrendado sin previa autorización del INDERBU. PARAGRAFO: EL ARRENDATARIO manifiesta expresamente que indago sobre el uso del suelo permitido en el inmueble materia de este contrato, ante las autoridades respectivas (Planeación Municipal, Secretaria de Gobierno Municipal, curadurías y demás entes reguladores), y en tal sentido libera de tal responsabilidad al ARRENDADOR, Si surgieren problemas en el cumplimiento de las normas que regulan el funcionamiento de establecimientos de comercio, no pudiendo EL ARRENDATARIO dar por terminado el contrato alegando el incumplimiento de esas normas
13. GOOD WIILL: EL ARRENDATARIO se obliga a que, bajo ninguna circunstancia, pretenderá cobrar ni al ARRENDADOR, ni al propietario del inmueble suma alguna por conceptos tales como haber logrado una buena clientela, haber acreditado y posesionado el establecimiento, primas, buen nombre o Good Will o similares. PARAGRAFO: El local comercial se entrega al ARRENDATARIO, sin la exigencia de prima comercial y en ese mismo estado será entregado al ARRENDADOR, es decir, EL ARRENDADOR no se obliga a reconocer ningún valor por concepto de prima comercial, cosa esta que es aceptada por EL ARRENDATARIO, pues renuncia a dicha reclamación futura.
14. En el evento en que el ARRENDATARIO contrate empleados, deberá mantener al día el pago de aportes de sus empleados a los sistemas de seguridad social, pensiones y parafiscales a que haya lugar.

➢ **OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR**:

El ARRENDADOR se compromete a:

1) Entregar y recibir al ARRENDATARIO, en la fecha estipulada el bien inmueble objeto de este contrato, mediante acta suscrita por las partes.
2) EL INDERBU no responderá por la pérdida de los enseres, dinero y/o implementos que se dejen en el escenario deportivo.

➢ MODALIDAD DE SELECCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTO JURÍDICO:

Para la modalidad de selección, se sujetará a lo establecido la ley 1150 de 2007, que en su artículo 2º establece que la escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos, contratación directa y la modalidad de mínima cuantía, adicionada por el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, artículo reglamentado por el Decreto 1082 de 2015.

➤ SUPERVISION:

Se realizará por parte del Subdirector Técnico del INDERBU, o quien haga sus veces.

➤ ANALISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLOS:

TIPIFICACIÓN	ESTIMACIÓN	ASIGNACIÓN	MEDIADAS ADOPTADAS PARA MITIGAR EL RIESGO	PROBABILIDAD DEL RIESGO	IMPACTO DEL RIESGO	VALORACION DEL RIESGO	CATEGORIA DEL RIESGO
Riesgos Ambientales y de la naturaleza	20% del valor del contrato	ARRENDATARIO INDERBU	Por ser eventos previsibles en los cuales no hay intervención humana, el proponente debe tenerlos contemplados para el cabal cumplimiento del contrato y en el caso de permisos y autorizaciones las debe efectuar oportunamente	3	1	1	BAJO
Riesgos Operacionales	30% del valor del contrato	ARRENDATARIO	Con fundamento en los registros anteriores se informara al arrendatario sobre los procedimientos, parámetros, sistemas de información, equipo humano, etc. para el cabal cumplimiento del contrato	3	2	2	BAJO
Cumplimiento tardío de los pagos.	30% del valor del contrato	ARRENDATARIO	Se designará un supervisor que estará pendiente de exigir al arrendatario el cumplimiento en tiempo, además se han establecidos multas y clausulas exorbitantes que penalizan el incumplimiento	2	3	2	BAJO
Cambios Regulatorios que no representen más del 20% del valor del contrato	20% del valor del contrato	ARRENDATARIO	Se ha designado un supervisor que deberá vigilar el desarrollo del contrato.	3	2	1	BAJO
Riesgos Sociales o Políticos	30% del valor del contrato	ARRENDATARIO	Se le informara a los proponentes sobre las estadísticas de criminalidad de los últimos años, para que el si lo decide asuma el trabajo, en las condiciones que tiene el Inderbu.	3	3	2	BAJO
Entrega de información errónea y necesaria para la ejecución contractual	05% del valor del contrato	EL INDERBU	Se ha realizado un estudio previo que contiene las características del contrato Actividades a realizar y se ha nombrado un Supervisor que será el interlocutor válido del Inderbu.	1	2	2	BAJO
Demora en la entrega de la información	05% del valor del contrato.	EL INDERBU	La elección del Supervisor se ha hecho atendiendo a su capacidad y a su nivel de manejo	2	3	2	BAJO

requerida para la ejecución del contrato			y confianza lo que hace que este riesgo se minimice.				
No revisión oportuna del correo electrónico que deja para comunicarse con la entidad	01% del valor del contrato	EL INDERBU	Se le indicará al arrendatario la necesidad de revisar de manera oportuna su correo electrónico	2	3	1	BAJO
Accidentes de trabajo y/o enfermedades profesionales	05% del valor del contrato	ARRENDATARIO	Se le indicara al arrendatario las medidas de prevención que deben tomar para evitar accidentes y/o enfermedades profesionales	3	3	3	BAJO
Riesgos Tecnológicos y de disponibilidad de equipo o materiales necesarios para la prestación del servicio.	15% del valor del contrato	ARRENDATARIO	Se verificará la idoneidad del contratista y las especiales condiciones de experiencia que garantizan su buen desarrollo de las actividades.	2	2	2	BAJO
Daños a terceros	05% del valor del contrato	ARRENDATARIO	Las actividades del arrendatario estarán siendo supervisadas, pero además dichas actividades no se consideran peligrosas.	2	3	2	BAJO

➢ GARANTÍAS:

En razón a la naturaleza del objeto del contrato, y de conformidad con el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 del 26 de mayo del 2015, en la contratación directa no es obligatoria la exigencia de garantías.

➢ INDEMNIDAD:

EL ARRENDATARIO mantendrá indemne AL ARRENDADOR por todos los reclamos perjuicios y daños presentados y/o causados a bienes y/o terceros en razón de la ejecución del contrato suscrito y el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, causados por su acción, omisión, negligencia; por los que responderá civil y penalmente en los términos definidos en la normatividad legal vigente.

➢ ACUERDO COMERCIAL:

Se deja constancia que el presente proceso contractual no obedece a tratados Internacionales vigentes.

➢ CONCLUSIÓN:

Por lo anterior se declara que es NECESARIA, CONVENIENTE Y OPORTUNA, esta Contratación Directa, consistente en: **ARRENDAMIENTO UN ESPACIO FÍSICO DE CUARENTA (40) m2 CORRESPONDIENTE A UNA CAFETERÍA UBICADA EN EL ESTADIO DE ATLETISMO LUIS ENRIQUE FIGUEROA REY DE BUCARAMANGA,** siendo previamente ESTUDIADA Y JUSTIFICADA EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.

FABIAN LEONARDO SOLER HERNANDEZ
Subdirector Técnico - INDERBU

Elaboró: Delkin Velandia Cacua – Contratista Subdirección Técnica.

Revisó aspectos jurídicos: Wilfredo Peña Correa – Jefe Oficina Jurídica.