ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. CULTURA RECREACIÓN Y DEPORTE Instituto Distrital de las Artes	**GESTIÓN JURÍDICA**	
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	

OBJETO:

Entregar a título de arrendamiento el local de 37 m2 ubicado en el primer piso de la Cinemateca de Bogotá, al cual se accede por la Calle 19 # 2ª – 20, para uso único y exclusivo de heladería.

1. JUSTIFICACIÓN

Coherente con lo estipulado en el artículo 70 de la Constitución Política, se establece que el Estado debe promover y fomentar el acceso a la cultura de todos los colombianos en igualdad de oportunidades, es así como de conformidad con lo establecido en el artículo 17 de la Ley 397 de 1997, a través de las entidades territoriales, tales como departamentos, municipios, distritos y territorios Indígenas, se fomentan las artes en todas sus expresiones y las demás manifestaciones simbólicas expresivas, como elementos del diálogo, el intercambio, la participación y como expresión libre y primordial del pensamiento del ser humano que construye en la convivencia pacífica.

El Instituto Distrital de las Artes, fue creado por el acuerdo 440 de 2010 como un establecimiento público del orden distrital, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera y patrimonio propio, adscrito a la Secretaria Distrital de Cultura, Recreación y Deporte, tiene por objeto fundamental la ejecución de políticas, planes, programas y proyectos para el ejercicio efectivo de los derechos culturales de los habitantes del Distrito Capital, y dentro de sus funciones básicas se encuentra la administración de los escenarios culturales de su propiedad y de los que llegaren a ser de su propiedad y garantizar el funcionamiento y programación de los equipamientos a su cargo.

Mediante el Acuerdo No 927 de 2024 del 7 de junio de 2024 "*Por medio del cual se adopta el plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del Distrito Capital 2024-2027 "Bogotá Camina Segura"*. Plan distrital que tiene por objeto: "*Nuestro plan, acorde con nuestra visión de ciudad, teniendo presente el diagnóstico y partiendo de la construcción de confianza, buscará mejorar la calidad de vida de las personas garantizándoles el ejercicio pleno de sus derechos una mayor seguridad, inclusión, libertad, igualdad de oportunidades y un acceso más justo a bienes y servicios públicos; fortaleciendo el tejido social en un marco de construcción de confianza y colaboración, aprovechando el potencial de la sociedad y su territorio a partir de un modelo de desarrollo comprometido con la acción climática y la integración regional"*.

Acorde a lo establecido en el literal f, artículo 3, de la Ley 1493 de 2011, modificado por el artículo 132 del Decreto 2106 de 2019 "*Escenarios culturales para las artes escénicas. Son escenarios culturales para las artes escénicas aquellos lugares en los cuales se pueden realizar de forma habitual espectáculos públicos de esta naturaleza y que cumplen con las condiciones previstas en el artículo 17 de esta ley. Hacen parte de este tipo de escenarios los teatros, las salas de conciertos y en general los espacios cuyo giro habitual es la presentación de espectáculos públicos de las artes escénicas*".

A través de la Resolución 979 de 2024 se adoptó la Plataforma Estratégica del Instituto Distrital de las Artes- Idartes 2024-2027, allí se plantean 11 objetivos estratégicos para lograr sus metas y a largo plazo el cumplimiento de su misión y visión.

En articulación con el Plan Distrital de Desarrollo, el Idartes estructuró once (11) proyectos de inversión estando a cargo de la Subdirección de las Artes cinco de ellos, en virtud de la resolución 603 del 05 de julio de 2024 "Por la cual se dispone y reglamenta la Delegación de la Ordenación del Gasto, el Pago y la Contratación en el Instituto Distrital de las Artes- IDARTES y se derogan unas resoluciones", adicionada y modificada por la Resolución 1269 del 19 de noviembre de 2024, los cuales se citan a continuación:

● Proyecto de Inversión 0088 - 7979 – "Consolidación de procesos creativos, innovadores, incluyentes, participativos y de transformación social a través del fomento a las prácticas artísticas en Bogotá D.C."
● Proyecto de Inversión 0089 - 8024 – "Fortalecimiento y posicionamiento del sector artístico mediante la promoción del conocimiento y la internacionalización cultural en Bogotá D.C."
● Proyecto de Inversión 0182 - 8050 – "Implementación de prácticas artísticas y creativas para la promoción del bienestar y la innovación social en Bogotá D.C."
● Proyecto de Inversión 0176 - 8068 – "Implementación del ecosistema sostenible para las artes en Bogotá D.C."
● Proyecto de Inversión 0146 - 8077 – "Fortalecimiento de las prácticas artísticas en el espacio público, para promover la convivencia, apropiación ciudadana y la generación de confianza en Bogotá D.C."

En la contratación que se pretende adelantar cobra relevancia el siguiente:

Proyecto de Inversión 0146 - 8077 – "Fortalecimiento de las prácticas artísticas en el espacio público, para promover la convivencia, apropiación ciudadana y la generación de confianza en Bogotá D.C.", siendo importante anotar que el proyecto se articula de una parte con el objetivo estratégico No. 1 "Promover la apropiación del espacio público a través de las artes, para que éste sea percibido por la ciudadanía como un lugar seguro, incluyente y libre de violencias, favoreciendo la construcción de lazos de confianza para la transformación social." de la Plataforma Estratégica del Instituto Distrital de las Artes- Idartes y de otra, con el objetivo No. 1 "Bogotá avanza en seguridad", Programa 1.05 "Espacio público seguro e inclusivo" y la meta plan "Desarrollar 5.500 intervenciones y actividades artísticas y culturales que promuevan la interrelación de la ciudadanía con el espacio público como un lugar de encuentro, convivencia pacífica y transformación social"; del plan distrital de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del distrito capital 2024-2027 "Bogotá Camina Segura".

Dentro de sus objetivos específicos de relevancia en la presente invitación se encuentran: *"(…) Incrementar la oferta de programación artística y cultural en el espacio público de la ciudad de manera descentralizada, a partir de la lectura de realidades de los diversos territorios de Bogotá, (…) Aumentar el acercamiento y relacionamiento de la ciudadanía con los equipamientos culturales de las artes audiovisuales, la danza, las artes plásticas, garantizando el acceso a la oferta de prácticas, obras artísticas y otros formatos de mediación con los lenguajes artísticos, Generar acciones desde las dimensiones de las artes para promover entre la ciudadanía la empatía, la convivencia pacífica y el tejido social, así como la apropiación ciudadana de las prácticas artísticas de la ciudad"*

El proyecto se estructuró por componentes siendo de injerencia:

- Incremento de la oferta de programación artística y cultural del espacio público: Acciones de creación, circulación y apropiación de las manifestaciones artísticas en el espacio público con enfoque territorial y diferencial.

- Oferta artística: Acciones que promuevan el acercamiento y relacionamiento entre los equipamientos culturales y las ciudadanías diversas e interesadas en el disfrute y acceso a la oferta de prácticas, obras artísticas y otros formatos de mediación con los lenguajes artísticos.
- Generación del encuentro a través de las artes: Acciones que fortalezcan las dinámicas sociales, artísticas y culturales de interrelación de habitantes y visitantes, la convivencia pacífica y la transformación social

Con la contratación que se pretende adelantar se contribuye al cumplimento de las siguientes metas:

"(…) *Realizar 476,00 acciones asociadas a las prácticas artísticas en el espacio público de la ciudad de manera descentralizada" (…) Implementar 324,00 acciones de apropiación ciudadana de los equipamientos de las artes plásticas y visuales, la danza y las artes audiovisuales, para promover el acceso a la oferta de prácticas artísticas y otros formatos de mediación con los lenguajes artísticos", " Generar 413,00 acciones que desde las artes promuevan dinámicas sociales, artísticas y culturales de interrelación de habitantes y visitantes, para la convivencia pacífica y la transformación social en la ciudad" del proyecto de inversión en cita.*

La relevancia de este proyecto de inversión radica en que los ingresos que se perciban con ocasión del contrato de arrendamiento a celebrar, serán incluidos en este, con la finalidad de generar mayores aportes para el cumplimiento de los objetivos y metas del mismo. Los recursos recaudados ingresan al centro de costos 341 "Cinemateca de Bogotá", distribuido en varios techos como contratación de personal, convenios de asociación y mantenimiento del equipamiento, con esta distribución se busca garantizar los derechos culturales de la ciudadanía, contando con el personal idóneo y capacitado para el mantenimiento de tipo operativo, físico, logístico y administrativo del equipamiento, así como velar por brindar una programación y/o actividades robustas y plenamente establecidas de fácil acceso a todo el público.

Como se indicó, el proyecto se encuentra a cargo de la Subdirección de las Artes y de las diferentes unidades de gestión que la conforman, las cuales desarrollan procesos misionales en las dimensiones de circulación, creación, formación y apropiación como una forma de poner en escena pública los procesos y proyectos del campo artístico; dada la complejidad que aborda el entorno de cada área artística, las responsabilidades sobre las mismas son asumidas al interior de la subdirección a nivel de Gerencia.

Conforme al Acuerdo 005 de 2021 Instituto Distrital de las Artes – IDARTES, la Subdirección de las Artes es "*la dependencia encargada del diseño, desarrollo y ejecución de proyectos tendientes a la creación, investigación, circulación y apropiación de la literatura, las artes plásticas, las artes audiovisuales, el arte dramático, la danza y la música y de proyectos orientados a fortalecer los procesos de participación, planeación, fomento, organización, información y regulación en áreas artísticas; dada la complejidad que aborda el entorno de cada área artística, las responsabilidades sobre las mismas son asumidas al interior de la subdirección a nivel de Gerencia. Las funciones de la Subdirección de las Artes son: a). Establecer junto con la Dirección General el diseño de políticas y estrategias que garanticen el desarrollo de las expresiones artísticas y que interpreten la diversidad cultural de los habitantes del Distrito Capital. b) . Diseñar, implementar y ejecutar los planes, programas y proyectos del Instituto orientados a fortalecer los procesos de participación, fomento, organización, información y regulación de las áreas artísticas de literatura, artes plásticas, artes audiovisuales, arte dramático, danza y música, con excepción de la música sinfónica y del canto lírico. c). Diseñar,*

implementar y ejecutar los planes, programas y proyectos del Instituto para la creación, investigación, circulación y apropiación de la literatura, las artes plásticas, las artes audiovisuales, el arte dramático, la danza y la música, con excepción de la música sinfónica, académica y del canto lírico. d). Gestionar la producción técnica requerida para la ejecución de los planes, programas y proyectos del Instituto. e). Gestionar en coordinación con la Subdirección de Equipamientos Culturales, la programación artística de los escenarios a cargo de la entidad. f). Adelantar las gestiones necesarias para asegurar el oportuno cumplimiento de los planes, programas y proyectos de las áreas artísticas que lidera el Instituto y adoptar sistemas o canales de información para la ejecución y seguimiento de los planes de las áreas. g). Implementar estrategias para que el público distrital conozca, disfrute, valore y apropie las prácticas artísticas. h). Las demás funciones que le sean asignadas y correspondan a la naturaleza de la dependencia".

Como se citó anteriormente, por la complejidad y particularidad que den cuenta de la ejecución de las funciones de la Subdirección las áreas artísticas; la dependencia fue distribuida por gerencias y en el caso que nos ocupa la de Artes Audiovisuales le compete "*gestionar los aspectos organizativos y administrativos para el despliegue de los planes programas y proyectos de la política distrital dirigida a la formación, investigación, creación, circulación y apropiación de las artes audiovisuales*", y dentro de sus funciones encontramos son: "*a) Gestionar las actividades necesarias para el desarrollo de las dimensiones de creación, formación, circulación, investigación y gestión en el campo de las artes audiovisuales, según los lineamientos institucionales y sectoriales. b) Planear y evaluar las estrategias, planes, programas y proyectos en el campo de las artes audiovisuales. c) Coordinar la producción técnica requerida para la ejecución de las actividades y eventos en el campo de las artes audiovisuales. d) Dirigir y gestionar la ejecución de los planes, programas y proyectos y demás actividades en el campo de las artes audiovisuales. e) Organizar las actividades a desarrollar en el campo de las artes audiovisuales en coordinación con la Subdirección de Equipamientos cuando así se requiera* (…)".

Dentro de las demás funciones que le sean asignadas y estando en total concordancia con la de encargarse de la programación de los escenarios, es pertinente traer a colación que mediante la Resolución No 1350 de 2019 se expidió el reglamento de uso de los equipamientos culturales a cargo de la Subdirección de las Artes del Instituto Distrital de las Artes – IDARTES. Estos equipamientos son: Cinemateca de Bogotá, Casona de la Danza y Galería Santa Fe, con los cuales se busca garantizar el ejercicio pleno y progresivo de los derechos culturales de los habitantes de la ciudad en condiciones de asequibilidad, accesibilidad, aceptabilidad y adaptabilidad.

Acorde a lo establecido en el literal f, artículo 3, de la Ley 1493 de 2011, modificado por el artículo 132 del Decreto 2106 de 2019 "Escenarios culturales para las artes escénicas. Son escenarios culturales para las artes escénicas aquellos lugares en los cuales se pueden realizar de forma habitual espectáculos públicos de esta naturaleza y que cumplen con las condiciones previstas en el artículo 17 de esta ley. Hacen parte de este tipo de escenarios los teatros, las salas de conciertos y en general los espacios cuyo giro habitual es la presentación de espectáculos públicos de las artes escénicas".

En cumplimiento de la normativa anterior, las políticas, estrategias y acciones del Instituto Distrital de las Artes se ajustan a los principios básicos, políticas y estrategias del Plan de Ordenamiento Territorial - POT; del Plan Maestro de equipamientos Culturales - PLAMEC y buscan garantizar el ejercicio pleno progresivo de los derechos culturales de los habitantes de la ciudad en condiciones de asequibilidad, accesibilidad, aceptabilidad y adaptabilidad.

La Resolución No 1350 de 2019 incluye las diferentes modalidades de uso de los equipamientos dentro de los cuales se encuentra la figura de arrendamiento, entendiéndose esta como los contratos que celebra la Entidad, en el cual se concede el uso y goce de alguna zona del escenario para su aprovechamiento económico por un tiempo determinado a cambio de una contraprestación económica.

Según la estructura organizacional de la entidad, de la Subdirección de las Artes dependen diferentes Gerencias, una de ella es la de Artes Audiovisuales, quien tiene a su cargo la operación de la Cinemateca de Bogotá, equipamiento que contempla dentro de su visión, servir como escenario de encuentro entre las distintas formas y culturas del audiovisual, articulando espacios, prácticas, sectores y ciudadanía, propiciando el diálogo constructivo y creativo para el desarrollo audiovisual de Bogotá.

Este centro cultural cuenta con gran variedad de locales, dedicados a actividades comerciales tales como venta de alimentos, libros y servicios de parqueadero. Así mismo existe un local destinado a desarrollar actividades comerciales de venta de helados y galletería, cuya vocación principal, para atender las necesidades del equipamiento cultural, es la de brindar dichos servicios a quienes asisten a la Cinemateca y en general a las personas que transitan el lugar, lo cual se considera una buena opción comercial y servicio llamativo y para los usuarios del escenario teniendo en cuenta la afluencia y tipo de público que asiste y las condiciones de otros equipamientos culturales en el mundo y en el país.

Conforme a lo establecido en el objetivo estratégico No. 1 "*Promover la apropiación del espacio público a través de las artes, para que éste sea percibido por la ciudadanía como un lugar seguro, incluyente y libre de violencias, favoreciendo la construcción de lazos de confianza para la transformación social*" y con el fin de aprovechar el espacio en mención, la Entidad considera necesario su arrendamiento con el propósito de brindar a los asistentes a la Cinemateca de Bogotá el servicio de heladería; servicio que generará un mayor interés por parte del público en acceder al escenario, ya que el equipamiento está destinado a ser promotor y ejecutor de planes, programas y proyectos que contribuyan a la apropiación social de la cultura, en especial las artes audiovisuales en Bogotá, y a su vez fortalecer el concepto del ingreso con la utilización de áreas disponibles en el equipamiento, en aras de reinvertir aquellos ingresos percibidos en el mantenimiento del equipamiento, contratación de personal y los diferentes convenios de asociación que se adelanten, aportando al cumplimiento de las metas propuestas en el proyecto 8077.

Ahora bien, mediante comunicación de Julio de 2025, con radicado No 20254600091142, el señor Carlos Alberto Londoño Castro en su calidad de representante legal de la empresa Comercial Allan SAS, identificada con Nit 860053831-1, manifestó su interés de tomar en arriendo el espacio en mención con la intención de operar una sucursal de la cadena de heladerías HELADOS POPSY.

La solicitud fue estudiada por la Subdirección de las Artes y la Gerencia de Artes Audiovisuales, encontrándola viable para los intereses del Instituto, razón por la cual se aprobó la suscripción de un contrato de arrendamiento por 3 años con un canon mensual de **CINCO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DOS PESOS M/CTE ($5.297.802).**

2. CONVENIENCIA DE LA CONTRATACIÓN

Es misión del IDARTES garantizar el pleno ejercicio y disfrute de los derechos culturales por parte de la ciudadanía, acercando las prácticas artísticas y la vivencia de sus diferentes dimensiones a la vida cotidiana de las personas; mediante la ejecución de las políticas públicas, proyectos, planes y programas que aporten a la construcción de un nuevo contrato social que contribuya al desarrollo de las personas como seres creativos, sensibles, solidarios y corresponsables con los otros seres vivos que les rodean, lo anterior, de conformidad con lo estipulado en el Acuerdo 927 del 07 de junio de 2024 adoptó el plan distrital de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del distrito capital 2024-2027 “Bogotá Camina Segura”.

Aunado a lo anterior, para el IDARTES resulta importante suscribir el presente contrato ya que dentro de lo establecido en el literal f) del artículo 6° del acuerdo 440 de 2010, los ingresos de la Entidad provienen de la venta o rentas de sus bienes, de la prestación de servicios y las actividades propias de su objeto, de igual forma, teniendo en cuenta que con este se crean espacios dentro de la Cinemateca de Bogotá, de gran interés para el público, lo que permite al escenario generar un mayor posicionamiento y visibilidad en la ciudad, lo que contribuye en el cumplimiento de metas y objetivos que se encuentra a cargo de la Entidad.

3. CONDICIONES DEL CONTRATO

3.1. OBJETO DEL CONTRATO: Entregar a título de arrendamiento el local de 37 m2 ubicado en el primer piso de la Cinemateca de Bogotá, al cual se accede por la Calle 19 # 2ª – 20, para uso único y exclusivo de heladería.

3.2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

3.2.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL LOCAL

El local se ubica en el predio donde se encuentra la Cinemateca de Bogotá en su primer piso, al costado oriental del mismo, tiene un área de 37 m2, se ingresa por la Calle 19 # 2ª – 10 y se encuentra en el siguiente estado: - PISOS: En concreto gris pulido y brillado con juntas de dilatación en perfiles de aluminio de 5 mm, en buen estado de conservación. MUROS: En pañete estucado, en buen estado de conservación. CIELO RASO: Loza aligerada en concreto gris a la vista. En buen estado de conservación. PUERTA: De 5 metros de ancho x 3.32 de alto. Puerta vidriera en aluminio anodizado natural + vidrio laminado a tope, cuerpos fijos y ala corrediza con heladera y cilindro llave de seguridad.

Parágrafo:

1- El servicio de agua, alcantarillado y energía eléctrica están incluidos en el canon de arrendamiento.
2- Se aclara que el espacio no cuenta con servicio de gas, por ese motivo no se hace cobro del mismo.

EL ARRENDATARIO se obliga a efectuar el mantenimiento y las reparaciones locativas y aquellas que sean necesarias por hechos de él o de sus dependientes. Los daños que se ocasionen al inmueble por

Los daños que se ocasionen al inmueble por **EL ARRENDATARIO**, por responsabilidad suya o de sus dependientes y que no correspondan al desgaste natural del inmueble, serán reparados y cubiertos los costos en su totalidad por **EL ARRENDATARIO**.

EL ARRENDATARIO se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al inmueble sin permiso previo y por escrito de **EL ARRENDADOR.** Las mejoras al inmueble serán de propiedad del **ARRENDADOR** y no habrá lugar al reconocimiento de costos, precios o indemnización alguna al **ARRENDATARIO** por las mejoras realizadas, salvo acuerdo diferente entre las partes, el cual constará por escrito.

Las mejoras no podrán retirarse salvo que **EL ARRENDADOR** lo exija por escrito, a lo que **EL ARRENDATARIO** accederá inmediatamente y a su costa, dejando el inmueble en el mismo estado que lo recibió del **ARRENDADOR.** No obstante, **EL ARRENDATARIO** a la terminación del contrato podrá retirar del inmueble aquellos bienes muebles colocados y/o instalados por este tales como estantes, mesas, vitrinas, mobiliario, etc, siempre y cuando estos no hayan quedado incluidos en el inventario de entrega del inmueble.

3.3. IDENTIFICACIÓN DEL TIPO DE CONTRATO: Teniendo presente el objeto y la naturaleza de la contratación a realizar, esta se hará a través de contratación directa, mediante contrato de arrendamiento, previa resolución que justifique la celebración del contrato.

3.4. LOCALIZACIÓN O LUGAR DE EJECUCIÓN: El contrato se ejecutará en la ciudad de Bogotá D.C, en espacio ubicado en la Cinemateca de Bogotá.

3.5. PRESUPUESTO OFICIAL: Teniendo en cuenta que, por la naturaleza del contrato a celebrar, éste no genera para el IDARTES ninguna erogación, sino por el contrario un ingreso para la entidad, no se requiere ningún certificado presupuestal que lo ampare.

3.6. PLAZO: El plazo de ejecución del contrato es de tres (3) años prorrogable hasta por un periodo de tiempo igual al inicial, siempre y cuando las partes de común acuerdo así lo pacten por escrito por lo menos faltando tres meses al vencimiento del periodo inicial. No existe la prórroga automática.

La fecha de inicio del contrato corresponderá a la información que registre supervisor del contrato en la plataforma transaccional Secop II, acorde con la información que se reporte en materia de ejecución del contrato (expedición de registro presupuestal (cuando aplique) y aprobación de garantía) solamente se podrá efectuar tal registro de fecha de inicio después de la última fecha de cumplimiento de los requisitos descritos.

3.7. VALOR DEL Y FORMA DE PAGO CONTRATO A CELEBRAR: El valor mensual del canon será de **CINCO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DOS PESOS M/CTE ($5.297.802) INCLUIDO IVA**.

Para efectos de legalización del contrato se estima el valor inicial del contrato por el año 2025 (agosto – diciembre) 2026 (enero -julio) en la suma de **SESENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS**

SETENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO PESOS M/CTE ($63.573.624) IVA INCLUIDO. Se pagará mes anticipado durante los primeros diez (10) días hábiles de cada mes, mediante consignación a la cuenta ahorros No 690-0000728-3 de Bancolombia a nombre del Instituto Distrital de las Artes.

PARÁGRAFO PRIMERO: El canon mensual indicado en la presente cláusula será reajustado una vez transcurridos doce (12) meses de ejecución contractual, contados a partir de la fecha de inicio registrada en Secop II, en un porcentaje igual al índice de precios al consumidor (IPC) del año inmediatamente anterior certificado por el DANE o la entidad estatal que lo realice, más el uno por ciento (1%) del valor del último canon que se estuviese pagando.

3.8. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDATARIO

En desarrollo de la ejecución contractual y en cumplimiento del objeto descrito anteriormente, se considera necesario el desarrollo de las siguientes actividades por parte del contratista:

1. Cancelar el canon de arrendamiento convenido dentro del término fijado en este contrato, en el cual están incluidos el pago de los servicios públicos domiciliarios y conexos al local.
2. Responder por el inmueble objeto del arrendamiento en los términos del artículo 199 y 2005 del Código Civil.
3. Cumplir con el término de preaviso en caso de terminación unilateral del contrato.
4. Cumplir con la totalidad de las normas de seguridad y sanidad para el funcionamiento de heladería, acreditando documentalmente en cualquier momento de la vigencia del contrato el lleno de los requisitos exigidos por la normatividad aplicable.
5. Mantener en perfecto estado de aseo las áreas privadas, comunales y de acceso a la heladería.
6. Cumplir con todas las normas referentes a intensidad auditiva, horario, destinación y uso del suelo expedidas por la autoridad competente.
7. Cumplir con las condiciones sanitarias descritas en la Ley 9 de 1979, sus decretos reglamentarios y demás normas vigentes sobre la materia.
8. Cumplir con el pago de derechos de autor si a ello hubiere lugar.
9. Tener buen trato con sus trabajadores y con los funcionarios y contratistas de IDARTES, así como con clientes que acceden al local y a la Cinemateca.
10. Acoger y respetar los protocolos de seguridad y vigilancia de la entidad y del Distrito Capital.
11. Garantizar las medidas necesarias para que el servicio de heladería y las actividades conexas a ésta no perturbe el normal desarrollo de la actividad cultural de la Cinemateca, con quien deberá mantener coordinación permanente para la realización de actividades especiales.
12. No utilizar el inmueble objeto de arrendamiento para fines distintos a los contemplados en el presente contrato o para fines ilícitos.
13. No guardar en el inmueble objeto del contrato, materias inflamables, ni combustibles que pongan en peligro la seguridad de las personas y/o del inmueble, y en todo caso, responder por los daños y/o perjuicios causados en caso de incumplimiento de esta obligación.
14. No hacer mejoras de ninguna clase sin permiso previo y escrito del **ARRENDADOR.** En caso de hacerse alguna mejora sin dicho consentimiento, están pasaran a ser del propietario del

inmueble sin derecho a que se reconozca dinero alguno por dichas mejoras. En caso que el **ARRENDATARIO** pretenda retirarlas, deberá dejar el inmueble objeto de este contrato en iguales condiciones en que lo recibió.

15. Restituir el inmueble al **ARRENDADOR** vencido el periodo inicial del contrato o al de la última prórroga, en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el deterioro natural causado por su uso normal.

3.9. OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDATARIO:

1. Mantener estricta reserva y confidencialidad sobre la información que conozca por causa o con ocasión del contrato.
2. Responder ante las autoridades competentes por los actos u omisiones que ejecute en desarrollo del contrato, cuando con ellos se cause perjuicio a la administración o a terceros, en los términos del artículo 52 de la Ley 80 de 1993.
3. Utilizar de manera racional los recursos energéticos e hídricos de las instalaciones donde ejecuta sus actividades, así como manejar adecuadamente los materiales, residuos sólidos (bolsa verde para residuos orgánicos, bolsa gris para papel y cartón y bolsa azul para plástico) y desechos que se manipulen en ejercicio de las actividades derivadas de la ejecución del contrato. En todo caso atender los lineamientos del PIGA institucionalizado en la entidad, durante los días 8 y 9 de abril de 2024.
4. Dar estricto cumplimiento al Ideario Ético del Distrito expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., así como a todas las normas que en materia de ética y valores expedida el INSTITUTO DISTRITAL DE LAS ARTES – IDARTES.
5. Guardar reserva con respecto de la información que llegase a conocer con ocasión de la ejecución del contrato, al igual que no compartir ningún tipo de información que repose en los computadores de la entidad con ningún propósito.
6. Cumplir con la cláusula de confidencialidad la cual es obligatoria en el contrato, debido al riesgo de fuga de información de la entidad a través de terceros. La información CONFIDENCIAL para el IDARTES en el desarrollo del presente contrato sería todo lo relacionado con los activos entendiéndose como activo cualquier cosa que tiene valor para la organización, de acuerdo a la definición de la norma NTC 5411-1:2006 con la ejecución del presente contrato. Lo anterior se fundamenta en la norma ISO 27001 y su anexo A en el numeral 6.1.5.

3.10. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

1. Cumplir con todas las obligaciones propias de la relación de arrendamiento.
2. Cumplir con el término de preaviso en caso de terminación unilateral.

3.11 PROHIBICIONES GENERALES:

EL ARRENDATARIO en desarrollo del objeto contractual deberá abstenerse de:

A. Realizar perforaciones, modificaciones o cualquier otra intervención que modifique o deteriore cualquier zona interna, externa o aledañas a la Cinemateca de Bogotá.
B. Distribuir, aún en forma gratuita, alimentos, bebidas y cualquier otro comestible dentro de la Cinemateca de Bogotá.

C. Ingresar y consumir bebidas alcohólicas dentro de las instalaciones de la Cinemateca de Bogotá.
D. Permitir el ingreso de persona alguna que no esté previamente autorizada expresamente por la Gerencia de Artes Audiovisuales o quienes hagan sus veces o designe la Subdirección de las Artes para realizar algún tipo de trabajo o reparación locativa.
E. Permitir que se guarden sustancias explosivas, inflamables, tóxicas o perjudiciales para la conservación, salubridad, seguridad e higiene.
F. Realizar, permitir, encubrir, facilitar o promover la realización de comportamientos que atenten contra las buenas costumbres y el buen nombre del Instituto Distrital de las Artes, del Distrito Capital o en actos ilícitos.
G. Desarrollar actividades proselitistas, discriminatorias y/o atentatorias de la moralidad pública.
H. Las demás prohibiciones previstas en las leyes y reglamentos.

PARÁGRAFO: El **ARRENDADOR** podrá suspender el contrato de arrendamiento del local, ubicado en las instalaciones de la Cinemateca de Bogotá en cualquier momento, cuando existan motivos de interés general que lo ameriten o cuando se incumplan por parte de quien está utilizando el local, las condiciones del contrato.

3.12. TERMINACIÓN DEL CONTRATO

El contrato termina por el vencimiento del plazo estipulado y por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del contrato.

EL ARRENDADOR podrá dar por terminado de forma anticipada y unilateralmente el presente contrato y exigirá inmediatamente la restitución del bien dando preaviso de tres (3) meses en los siguientes casos:

Si **EL ARRENDATARIO** no le da la destinación al bien convenida en este contrato.

Cuando lo requiera para el cumplimiento de sus funciones o las necesidades del servicio así lo demanden.

Por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO** previstas en el contrato de arrendamiento.

Cuando **EL ARRENDATARIO** ceda el presente arrendamiento a cualquier título sin autorización previa y expresa del ARRENDADOR.

La terminación anticipada por parte del **ARRENDADOR** no genera pago de perjuicios, indemnizaciones o sanciones de cualquier índole, así mismo, se hará constar en acta suscrita por las partes. En cualquiera de los eventos de terminación, se procederá a la liquidación del contrato.

4. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA QUE SOPORTA LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

La modalidad de selección, contratación directa, se fundamenta en el literal i, numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, con base en lo cual la entidad pueda analizar y comparar las condiciones de los bienes

inmuebles y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

El arrendamiento, es una modalidad de uso, descrita en la resolución No 1350 del 14 de agosto de 2019, suscrita por la Directora General del IDARTES, y mediante la cual se reglamenta el uso de los equipamientos culturales a cargo de la Subdirección de las Artes del Instituto Distrital de las Artes-Idartes; en sus disposiciones generales se define el arrendamiento de la siguiente manera: " *Son contratos que celebra el Instituto con entidades públicas, personas naturales o jurídicas de derecho privado con o sin ánimo de lucro, mediante la cual se concede el uso y goce de algunas zonas de los escenarios para su aprovechamiento económico por un periodo determinado a cambio de una contraprestación económica. Se rige por la normatividad civil colombiana"*.

Así mismo se fundamenta en las demás disposiciones que lo complementan, modifiquen y/o adicionan en materia civil, mercantil y tributaria según corresponda.

5. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

5.1 ESTUDIO DE MERCADO:

Para determinar el valor por medio del cual se establece el canon de arrendamiento del local destinado para heladería de la Cinemateca de Bogotá, se realizó un estudio de mercado basado en las cifras históricas de los valores adoptados por la entidad para este tipo de arrendamientos, en consecuencia, se determina que el canon de arrendamiento mensual a cobrar es por la suma de **CINCO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DOS PESOS M/CTE ($5.297.802). INCLUIDO IVA.**

6. MULTAS, SANCIONES Y CLAUSULA PENAL

6.1. MULTAS Y SANCIONES

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, en caso de mora y/o incumplimiento total o parcial de alguna(s) de las obligaciones derivadas del objeto del presente contrato, el ARRENDATARIO pagará al IDARTES multas diarias y sucesivas del uno por ciento (1%) del valor total del contrato, sin que la sumatoria de las multas supere el 30 por ciento (30%) de dicho valor, so pena de la aplicación de la cláusula penal.

PARÁGRAFO ÚNICO: El valor de las multas ingresará a la Tesorería Distrital.

6.2. CLAUSULA PENAL PECUNIARIA

De conformidad con la Ley 1150 de 2007, EL ARRENDATARIO se obliga a pagar al IDARTES una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato, a título de tasación anticipada de perjuicios que ocasione en caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento de sus obligaciones contractuales.

PARÁGRAFO: El valor de la cláusula penal pecuniaria ingresará a Tesorería Distrital.

7. MATRIZ DE RIESGO

Dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y en concordancia con el Decreto 1082 de 2015, se estiman, tipifican y asignan los riegos previsibles involucrados en la presente contratación. Durante la ejecución del contrato, puede ocasionarse los siguientes:

DESCRIPCIÓN DEL RIESGO	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO (PROBABILIDAD + IMPACTO)	CATEGORIA	ASIGNACIÓN DEL RIESGO/ DISTRIBUCIÓN DEL RIESGO		ANALISIS Y MITIGACIÓN DEL RIESGO
									CONTRATANTE	CONTRATISTA	
Situaciones que surgen con ocasión de los cambios en la normatividad nacional y distrital, políticas gubernamentales y sociales que impactan la ejecución contractual	General	Externa	Ejecución	Social o Político	3	1	4	**RIESGO BAJO**	50%	50%	Durante la ejecución contractual, las partes deberán estar plenamente informadas de las posibles políticas que puedan surgir a nivel distrital y que estén relacionadas con el objeto del contrato, para poder determinar de manera conjunta las medidas que reduzcan la ocurrencia del riesgo.
Eventos de la naturaleza imprevisibles en los cuales no hay intervención humana, que pueden impactar la ejecución contractual	Específico	Externo	Ejecución	De la naturaleza	2	4	6	**RIESGO ALTO**	0%	100%	El arrendatario debe consultar de manera periódica durante el desarrollo contractual, los informes de las entidades estatales encargadas de medir aspectos de la naturaleza, lo que le permite prever un plan de mitigación respecto de este riesgo.

Presencia de huelgas o manifestaciones en las inmediaciones de los espacios y escenarios destinados para el desarrollo de las actividades contempladas en el marco del contrato, que impidan el cumplimiento o desarrollo oportuno de alguna actividad.	ESPECIFICO	EXTERNO	EJECUCIÓN	SOCIAL	2	3	5	**RIESGO MEDIO**	0%	100%	El arrendatario deberá estar informado de las novedades que se presenten en la ciudad y que puedan afectar la ejecución del contrato, y deberá notificar oportunamente al Idartes para concertar los cambios que implemente o que haya lugar con el fin de garantizar el desarrollo a satisfacción de la prestación der servicio, garantizando el bienestar de los visitantes.
Eventos que puedan impactar es aspectos sanitarios, epidemiológicos y/o ambientales, las cuales puedan llevar a afectar la ejecución del contrato, inclusive al punto de suspender el mismo.	General	EXTERNO	EJECUCIÓN	SOCIAL O POLÍTICO	3	2	5	**RIESGO MEDIO**	0%	100%	Durante la ejecución del contrato el arrendatario debe estar plenamente informado de las medidas adoptadas por las autoridades del nivel distrital y nacional, que puedan afectar la ejecución del contrato, con el fin de determinar las medidas que reduzcan la ocurrencia del riesgo

Nota: Se aclara que los riesgos están mencionados de manera enunciativa y explicativa sin que se entiendan agotados todos los riesgos inherentes y relacionados con el objeto de la presente contratación, los cuales se entienden asumidos por el contratista salvo expresa manifestación en contrario por parte del IDARTES.

8. GARANTÍAS

De conformidad con lo establecido en artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 “En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos

2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.”.

EL ARRENDATARIO, se obliga a constituir dentro de los cinco (5) días siguientes a la suscripción del contrato, una garantía que atienda lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007 y los artículos 2.2.1.2.3.1.1. y 2.2.1.2.3.1.2 del Decreto 1082 de 2015, donde el IDARTES, figure como asegurado y/o beneficiario en los siguientes riesgos:

CUMPLIMIENTO: Cubre a la entidad estatal contratante de los perjuicios directos derivados del incumplimiento total o parcial de las obligaciones nacidas del contrato, así como de su cumplimiento tardío o de su cumplimiento defectuoso, cuando ellos son imputables al contratista garantizado. Además de esos riesgos, este amparo comprenderá siempre el pago del valor de las multas y de la Cláusula Penal pecuniaria que se hayan pactado en el Contrato Garantizado. Se deberá tomar por el treinta por ciento (30%) del valor del contrato por el primer año, con una vigencia igual al termino de ejecución del contrato y seis (6) meses más.

PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES LABORALES: Cubrirá a la entidad contratante de los perjuicios que se le ocasionen como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones laborales a que esté obligado el contratista garantizado, derivadas de la contratación del personal utilizado para la ejecución del contrato amparado en el territorio nacional. Se deberá tomar por el veinte por ciento (20%) del valor del contrato por el primer año, con una vigencia igual al plazo del contrato y tres (3) años más.

RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL: El ARRENDATARIO deberá otorgar garantía que proteja a la entidad estatal, de eventuales reclamaciones de terceros derivadas de la responsabilidad extracontractual que surja de las actuaciones, hechos u omisiones de su contratista. Así mismo debe cubrir a la entidad por los perjuicios ocasionados por eventuales reclamaciones de terceros derivadas de la responsabilidad extracontractual que surjan de las actuaciones, hechos u omisiones de los subcontratistas autorizados o en su defecto, que acredite que el subcontratista cuenta con un seguro propio con el mismo objeto y que el IDARTES sea el asegurado. El amparo de responsabilidad civil extracontractual debe cumplir los siguientes requisitos: 1. Modalidad de ocurrencia. La compañía de seguros debe expedir el amparo en la modalidad de ocurrencia. En consecuencia, el contrato de seguro no puede establecer términos para presentar la reclamación, inferiores a los términos de prescripción previstos en la ley para la acción de responsabilidad correspondiente. 2. Intervinientes. La Entidad Estatal y el contratista deben tener la calidad de asegurado respecto de los daños producidos por el contratista con ocasión de la ejecución del contrato amparado, y serán beneficiarios tanto la Entidad Estatal como los terceros que puedan resultar afectados por la responsabilidad del contratista o sus subcontratistas. 3. Amparos. El amparo de responsabilidad civil extracontractual debe contener además de la cobertura básica de predios, labores y operaciones, mínimo los siguientes amparos: a) Cobertura expresa de perjuicios por daño emergente y lucro cesante. b) Cobertura expresa de perjuicios extrapatrimoniales. c) Cobertura expresa de la responsabilidad surgida por actos de contratistas y subcontratistas, salvo que el subcontratista tenga su propio seguro de responsabilidad extracontractual, con los mismos amparos aquí requeridos. d) Cobertura expresa de amparo patronal. e) Cobertura expresa de vehículos propios y no propios. En

ningún caso el cubrimiento de esta garantía podrá ser inferior a doscientos (200) SMLMV, con vigencia igual al plazo de ejecución del mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL ARRENDATARIO deberá ampliar los valores asegurados para las garantías de Cumplimiento, Pago de Salarios, Prestaciones Sociales e Indemnizaciones Laborales, cada inicio de año, de conformidad con el reajuste del canon de arrendamiento para el correspondiente año.

9.RESOLUCIÓN ALTERNATIVA DE CONFLICTOS

RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS: en caso de controversias surgidas con ocasión de la celebración y ejecución del presente contrato, serán tramitadas inicialmente mediante los mecanismos alternativos de resolución de conflictos previstos por la legislación colombiana sin perjuicio que puedan acudir a la Jurisdicción Contenciosa Administrativa.

8. SUPERVISIÓN

El control y vigilancia de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato, será ejercido por el GERENTE DE ARTES AUDIOVISUALES o quien haga sus veces, en todo caso el ORDENADOR DEL GASTO respectivo podrá en cualquier momento asignarla a otro funcionario, así como disponer lo pertinente en cuanto se refiere a apoyos a la supervisión. El supervisor está autorizado para impartir instrucciones al contratista sobre asuntos de su responsabilidad y éste se encuentra obligado a cumplirlas. En todo caso el ordenador del gasto podrá variar unilateralmente la designación del supervisor, comunicando su decisión por escrito al CONTRATISTA, el anterior supervisor y a la Oficina Asesora Jurídica. Todas las comunicaciones o instrucciones destinadas al contratista serán expedidas o ratificadas por escrito y formarán parte de los documentos del contrato. El cumplimiento del Control de Ejecución deriva las responsabilidades previstas en los artículos 51 y 53 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 82 de la Ley 1474 de 2011, los responsables del control de ejecución tendrán a su cargo entre otras las siguientes: 1) Velar por el cabal cumplimiento del objeto y obligaciones del contrato. 2) Certificar para efectos de los pagos respectivos, el cumplimiento a satisfacción del objeto y obligaciones a cargo del contratista. 3) Verificar, que el contratista se encuentra al día por concepto de pagos al sistema general de Seguridad Social en Salud y Pensiones, en concordancia con lo señalado en el inciso 2º del artículo 41 de la Ley 80 de 1993, que fuera modificado por el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, así como la afiliación a riesgos laborales. 4) Las demás, que se deriven del contrato y sean inherentes a su naturaleza.

LINA MARÍA GAVIRIA HURTADO
Subdirectora de las Artes

Proyectó: Sonia Carolina Romero Castañeda: Contratista GAA

Radicado: **20253400460933**
Fecha 25-07-2025 16:13

Documento 20253400460933 firmado electrónicamente por:

LINA MARIA GAVIRIA HURTADO, Subdirectora de las Artes, Subdirección de las Artes, Fecha de Firma: 25-07-2025 16:52:33

Aprobó: RICARDO ALFONSO CANTOR BOSSA - Gerente de Artes Audiovisuales - Gerencia de Artes Audiovisuales
Revisó: SONIA CAROLINA ROMERO CASTAÑEDA - Contratista - Gerencia de Artes Audiovisuales
EDWIN JESUS GARCIA MORA - Contratista - Subdirección de las Artes



5d13510c56d599e312463bf46116da97650239d056e9f12c84a4a3d9a3f35354