CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° CAF-00012026

ARRENDADOR: **COLEGIO INTEGRADO LLANO GRANDE**
NIT 804005424-9

ARRENDATARIO: **DOMINGO SUÁREZ RAVELO**
C.C. 91.252.311 DE BUCARAMANGA

OBJETO: **ENTREGAR A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL ESPACIO FISICO DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA CAFETERIA ESCOLAR VIGENCIA 2026 DE LA SEDE A LLANO GRANDE DEL COLEGIO INTEGRADO LLANO GRANDE, UBICADA EN LA VEREDA LLANO GRANDE – GIRÓN.**

Entre los suscritos a saber, **JULIO CESAR DIAZ VARGAS**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 5.668.880 de La Paz, vecino de esta ciudad, quien obra en calidad de Rector y como representante del **COLEGIO INTEGRADO LLANO GRANDE** identificado con el NIT N° 804005424-9 en ejercicio de las atribuciones conferidas en la Constitución Nacional, la Ley 80 de 1993, ley 715 de 2001, ley 1150 de 2007, Decreto 4791 de 2008, Decreto 1075 de 2015, Decreto 1082 de 2015 y en desarrollo de las funciones que le están conferidas y quién en adelante se llamará **ARRENDADOR** por una parte; y por la otra **DOMINGO SUÁREZ RAVELO,** igualmente mayor de edad, vecino y residente de Floridablanca, identificado con cédula de ciudadanía No. **91.252.311** de Bucaramanga y quien en adelante se llamará el **ARRENDATARIO,** hemos convenido celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, el cual se regirá por las siguientes clausulas y en lo no dispuesto por ellas, por la ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015 así como las demás disposiciones civiles y comerciales que resulten aplicables el presente contrato: **PRIMERA: OBJETO: ENTREGAR A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL ESPACIO FISICO DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA CAFETERIA ESCOLAR VIGENCIA 2026 DE LA SEDE A LLANO GRANDE DEL COLEGIO INTEGRADO LLANO GRANDE, UBICADA EN LA VEREDA LLANO GRANDE – GIRÓN.** Para el Cumplimiento del objeto fijado, el contratista deberá tener en cuenta y realizar los siguientes componentes técnicos: **1-** Realizar la elaboración y entrega de los alimentos. productos y bebidas líquidas correspondientes, en condiciones de óptima calidad, con perfectas condiciones de higiene, almacenados y preparados siguiendo todos los parámetros sanitarios. **2-** Realizar el suministro y entrega de la alimentación en los horarios que se fijen en la Institución Educativa que son antes de ingreso a clases, en horas de descanso de media mañana y al finalizar la jornada escolar. **3-** Los alimentos, productos y bebidas líquidas deben ser transportados en ambiente fresco, seco y bajo condiciones que eviten su contaminación. **4-** El embalaje de los productos debe ser en condiciones limpias, desinfectadas y cubiertas con papel bolsa para evitar la contaminación y por ende el enfriamiento de los productos. **5-** Cumplir con los parámetros legales establecidos en las disposiciones del Decreto 3075 de 1997 y demás normas reglamentarias. **6-** Hacer uso exclusivo del espacio (local) asignado para la cafetería escolar para la distribución de los productos alimenticios y bebidas autorizados por el supervisor del contrato para vender a la comunidad educativa. **7-** Mantener en óptimas condiciones de higiene el espacio físico destinado para el funcionamiento de la cafetería educativa de la Sede A principal, ubicado en el kilómetro 7 vía a Zapatoca, vereda llano Grande. **8-** De conformidad con lo señalado por la Secretaría Local de Salud mediante oficio de fecha 15 de febrero de 2019, a través de la cual se hacen una serie de sugerencias sobre las bebidas y alimentos que deben ser suministrados por las cafeterías escolares solo podrán suministrarse bebidas tales como agua mineral y potable tratada, jugos 100% de fruta natural, bebidas cuyo contenido de fruta sea superior o igual al 12% y bebidas a base de cereal, salvo que sean solicitadas específicamente por o no el acuerdo de la administración de la Institución Educativa para propósitos institucionales, educacionales o informativos. . **9-** Cumplir con los parámetros legales establecidos en las disposiciones del Decreto 3075 de 1997 y demás normas reglamentarias. **SEGUNDA: DURACION DEL CONTRATO:** La duración del presente contrato será de doscientos noventa y seis (296) días del año lectivo 2026 iniciado desde el 06 de febrero de 2026 al veintiocho (28) de noviembre del 2026 y que corresponde a partir de la fecha de expedición del acta de inicio. **TERCERA: DESTINACION DEL INMUEBLE:** El **ARRENDATARIO** destinará el inmueble única y exclusivamente para CAFETERIA PRIVADA, venta de comidas y bebidas al servicio principal de los estudiantes del **COLEGIO INTEGRADO LLANO GRANDE – SEDE PRINCIPAL**, y/o padres de familia del plantel en las jornadas académicas que se ofrecen por la institución y comunidad educativa dentro de la institución, durante las jornadas académicas de lunes a viernes en los horarios estipulados por la I.E. y cumpliendo a cabalidad con la normatividad vigente en materia de Nutrición y Salud en población escolar. **PARAGRAFO:** Si el **ARRENDATARIO** varía la destinación específica del bien arrendado, el **ARRENDADOR** con base en éste incumplimiento del contrato, podrá darlo por terminado unilateral e inmediatamente, en el estado en que se encuentre. **CUARTA: VALOR:** El canon de arrendamiento se fija en la suma de DIEZ MILLONES QUINIENTOS MIL DE PESOS MCTE, ($10.500.000,oo), **PARÁGRAFO 1**: El valor fiscal del contrato se tendrán en cuenta los días y jornadas efectivas según el calendario escolar del resto de la vigencia 2026 a partir del 6 de febrero al 28 de noviembre de 2026. **PARÁGRAFO 2**: En el mismo sentido debe señalarse que el contratista (arrendatario) deberá asumir los gastos y costos correspondientes a la legalización del contrato, tales como tasas, estampillas que comprenden las departamentales (✓ Estampilla pro-Desarrollo (2%) para los que superen lo indicado en la ordenanza departamental, Estampilla PRO-UIS (2%), ✓ Estampilla pro-Hospitales Públicos (2%), ordenanza departamental Santander (10%) del valor de las estampillas departamentales. Del orden municipal debe presentar estampilla de Contribución por celebración de contratos (3%) ✓ Estampilla pro-Anciano (3%), Estampilla pro-cultura (2%), Estampilla pro-deporte (2.5%), Estampilla para la justicia familiar (2%), contribuciones a las que hubiese lugar durante la ejecución del contrato respectivo. **QUINTA: FORMA DE PAGO:** El **ARRENDATARIO** pagará al **ARRENDADOR** el canon de arrendamiento, la siguiente manera: En dos pagos periódicos siendo su primer pago a la firma del acta de inicio por valor de $5.250.000 y el saldo de $5.250.000 se pactará para el 6 de julio de 2026; dichos cánones se consignarán en la cuenta corriente No. 060110004136 del Banco Agrario de Colombia a nombre del Colegio Integrado Llano Grande. **PARAGRAFO 1:** Dichos pagos se verificarán en la dependencia de Rectoría y de lo cual se generará la respectiva facturación; **PARÁGRAFO 2**: Los beneficios que otorguen los proveedores de la cafetería son de decisión y uso del **COLEGIO INTEGRADO LLANO GRANDE**. **SEXTA: MEJORAS:** El **ARRENDATARIO** se compromete a no hacer reformas sin expresa autorización del **ARRENDADOR** y en caso de hacerlas ellas quedarán a favor de éste, sin que por tal concepto el mismo adquiera obligación alguna de reconocimiento de gastos por aquellas, salvo los mandamientos de Ley relacionados con las mejoras necesarias. **SEPTIMA: PROHIBICION DE CESION Y SUBARRIENDO:** El **ARRENDATARIO** no podrá ceder ni subarrendar el bien a persona gggggb alguna natural o jurídica, ni ceder los derechos y obligaciones que adquiere con este contrato, sin autorización del **ARRENDADOR;** en todo caso, el **ARRENDADOR** podrá negar la cesión o subarriendo y reservarse las razones que tiene para ello. **OCTAVA: RESTITUCION:** A la terminación del contrato el **ARRENDATARIO** restituirá el inmueble al **ARRENDADOR** en el mismo estado en que le fue entregado, incluidas las mejoras y pintura, salvo el deterioro natural por el uso y goce legítimos, sin que para ello se requiera notificación o comunicación previa, pues desde la fecha conoce y acepta el **ARRENDATARIO** su obligación de restitución inmediata a la finalización del término pactado que para el presente quedó definido como el 28 de

noviembre de 2026. **PARAGRAFO**: El presente contrato no permite, en ningún caso, prórroga a favor del **ARRENDATARIO,** pues se entiende pactado estrictamente para la vigencia fiscal del año 2026. **OCTAVA- NO APLICABILIDAD DE PRORROGAS AUTOMATICAS:** Por tratarse de un contrato de arrendamiento de un bien del Estado, el contrato quedará sujeto a las disposiciones y límites que imponen la Ley 80 de 1993, la ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015 y la Jurisprudencia emitida en tal sentido, especialmente en cuanto a la duración y la renovación del mismo, pues el Consejo de Estado Sección III. Sub. A, MP. Mauricio Fajardo Gómez en Sentencia 29/05/2013. Exp. 27875, reitera que en el contrato de arrendamiento estatal NO tiene lugar la cláusula de prórroga automática, ni la renovación tácita prevista en el artículo 2014 del Código Civil. Lo anterior, se explica, porque "darían lugar un derecho de permanencia indefinida de la relación contractual, más allá de lo que se puede prever en esta clase de contratos estatales, en contravía de las exigencias de igualdad, moralidad, eficiencia y economía en el ejercicio de la función administrativa (…)".Las cláusulas de prórroga automática y renovación tácita "se apartan de los principios y fines de la contratación estatal, desarrollados en la Ley 80 expedida en 1993, entre otros, el deber de planeación, establecido en el referido régimen de contratación". En este orden de ideas el eventual contrato a celebrarse se rige por las normas contenidas en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y en lo no previsto en ellas se aplicará en lo pertinente las normas del Código Civil y el Código de Comercio según corresponda. El espacio entregado producto del contrato resultante de este proceso se entiende que deben ser exclusivamente utilizados para prestar el servicio de CAFETERIA a la población educativa y docente de la institución, en consecuencia EL CONTRATISTA no podrá utilizar los espacios para la venta, almacenamiento, trasformación y comercialización de bienes y/o elementos distintos al servicio de cafetería, y el mismo solo podrá tener como lugar de ejecución el espacio arrendado debidamente detallado en los estudios y convocatoria. **PARAGRAFO RESTITUCIÓN: EL ARRENDATARIO,** se obliga a restituir el bien inmueble entregado en arrendamiento, una vez se termine el plazo del presente contrato, igualmente deberá realizar la entrega material respectiva al supervisor designado por la institución educativa. **NOVENA: RESTITUCIÓN ANTICIPADA**: No obstante, lo dispuesto en el presente contrato de arrendamiento, habrá lugar a la restitución anticipada del bien en los siguientes casos: **a)** Cuando el arrendatario destine el bien objeto de este contrato de arrendamiento a usos distintos de los previstos. **b)** Por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario. **c)** Por acuerdo entre las partes. **d)** Por terminación o extinción de los servicios para el cual se ha prestado el bien. **DECIMA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:** Son obligaciones **ESPECIALES DEL** ARRENDATARIO: **1)** Cumplir con el objeto del contrato, en los términos y condiciones establecidos, de conformidad con lo estipulado en el contrato y la oferta presentada por el CONTRATISTA. **2)** Recibir el espacio de que trata el objeto de este contrato. **3)** Pagar el canon en forma y en términos previstos en el contrato. **4)** Destinar el espacio aludido única y exclusivamente al funcionamiento de la tienda escolar. **5)** Suministrar el servicio de la TIENDA Y CAFETERIA ESCOLAR únicamente en los horarios permitidos por la institución: son antes de ingreso a clases, en horas de descanso de media mañana y al finalizar la jornada escolar. **6)** Contar con el carnet de manipulación de alimentos que para el efecto disponga la autoridad de salud correspondiente. **7)** Vender alimentos autorizados por la institución de acuerdo con su propuesta y otros acordes con las necesidades alimentarias de los usuarios. **8)** Dotar de implementos, utensilios, víveres, comestibles y bebidas necesarias para una adecuada presentación del servicio. **9)** Mantener los espacios destinados con las debidas normas de higiene y seguridad, así como la conservación, almacenamiento y preparación de los alimentos. **10)** Procurar una prestación del servicio cordial y respetuosa por parte del personal contratado en la prestación del servicio. **11)** Velar por la conservación y mantenimiento del espacio físico destinado al cumplimiento del contrato. **12)** Acatar las sugerencias y recomendaciones que sobre el funcionamiento de la tienda escolar haga el ordenador del gasto, y/o el supervisor. **13)** Publicar en lugar visible las listas de precios. **14)** No vender ningún tipo de medicamento o analgésico bebidas alcohólicas, revistas, cigarrillos, tabaco, fósforos, encendedores, tijeras, bisturíes, loterías, ni sustancias o productos no autorizados por el ordenador del gasto, y/o el supervisor. **15)** No almacenar en ningún sitio del inmueble arrendado venenos, gases tóxicos, inflamables o cualquier otro material que pueda acarrear perjuicios a la comunidad del plantel o a las instalaciones. **16)** Entregar a la terminación del contrato las instalaciones y bienes prestados en buen estado. **17)** Recoger los envases utilizados para la prestación del servicio y asear los espacios aledaños que sean afectados con deshechos de los productos que expenda en la tienda escolar, e implementar un sistema que permita la recolección del reciclaje que se produzca en la tienda escolar. **18)** En ningún momento deberán permanecer vendedores después de la hora de cierre del colegio. **19)** Todo el personal que el ARRENDATARIO emplee para la prestación del servicio de Tienda Escolar será a cargo de este y en ningún momento pretenderán tener algún vínculo laboral con la institución educativa. **20)** Afiliar y cancelar la seguridad social de sus empleados, así como el ARL de los mismos, pues cualquier riesgo es responsabilidad única y exclusivamente del ARRENDATARIO. **21)** Obrar con lealtad y buena fe en el desarrollo de este contrato, evitando dilaciones y en trabamientos que puedan presentarse. **22)** El ARRENDATARIO no tiene autorización para sub-arrendar o ceder a terceros el espacio objeto a contratar. **23)** No acceder a amenazas o a peticiones de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho informando inmediatamente a la Entidad y demás autoridades competentes cuando se presenten peticiones o amenazas. **24)** El ARRENDATARIO tiene y asume la obligación de guardar el secreto y la confidencialidad de toda la información de la institución educativa a la que tenga acceso durante la vigencia del contrato y será responsable de todos los daños y perjuicios que para la I.E. se deriven como consecuencia del incumplimiento doloso o culposo de dicha obligación. **25)** Las demás que se señalen en la Ley para este tipo de contratos y las que se deriven de su naturaleza. **DECIMA PRIMERA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:** Además de las obligaciones y derechos contemplados en los artículos 4º y 5º de la ley 80 de 1993 y demás normas concordantes y los convenidos en el contrato, el contratante se obliga especialmente a: **1)** Entregar los bienes objeto del presente contrato mediante acta que suscribirán el Supervisor del contrato y las personas designadas por **EL CONTRATISTA**. **2)** Recibir los bienes objeto del presente contrato a la terminación del contrato, mediante acta que suscribirán el Supervisor del contrato y el funcionario designado por **EL CONTRATISTA** en la cual se consignará en detalle de las condiciones en las que se recibe el bien y el estado en que se encuentren y los demás elementos que los integran. **3) LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA** no será obligado a reconocer valor alguno por concepto de indemnizaciones, compensaciones u otros conceptos con ocasión de los gastos en que haya incurridos por **EL CONTRATISTA** para a operación o conservación del bien, como mantenimientos, seguros, vigilancia, protección u otros conceptos. **4)** Suministrar la información y documentos que se encuentren en sus archivos y que **EL CONTRATISTA** requiera para el cabal cumplimiento del objeto del contrato. **5)** Ejercer la supervisión del contrato quien para el presente está designado el señor JULIO CÉSAR DIAZ VARGAS Rector de la institución o quien haga sus veces para vigilar que se cumpla el objeto y obligaciones pactadas. **6)** Responder oportunamente las solicitudes de **EL CONTRATISTA**. **7)** Las demás obligaciones relacionadas con el objeto del contrato. **DECIMA SEGUNDA: GARANTIA:** De acuerdo con lo establecido en el numeral 7 del artículo 2.2.1.2.1.4.5 y el artículo 2.2.1.2.3.1.1 del Decreto 1082 de 2015, resulta necesario realizar una valoración de los riesgos, con el fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones surgidas a favor de la **I.E. COLEGIO INTEGRADO LLANO GRANDE**, del Municipio de **GIRÓN**, con ocasión de la ejecución contrato. Por lo anterior, es importante manifestar que teniendo en cuenta la experiencia de la entidad en la contratación por esta modalidad, así como la forma de pago y la ausencia de compromisos pecuniarios o fiscales por parte de la I.E., se evidencia que no existe riesgo latente de incumplimiento, por parte del **CONTRATISTA** que perjudique a la **I.E.**, bien se trate de personas naturales o jurídicas. En consecuencia, la **I.E. COLEGIO INTEGRADO LLANO GRANDE**, teniendo en cuenta el valor y el término del contrato, así como el objeto contractual no le exigirá la constitución de pólizas al contratista. **DECIMA TERCERA: DOMICILIO:** Para todos los efectos de este contrato las partes acuerdan fijar como domicilio el Municipio de Girón, y se entiende celebrado con sujeción a la Ley

Colombiana y la jurisdicción de los tribunales colombianos. **DECIMA CUARTA: INCUMPLIMIENTO:** La mora en el pago del canon de arrendamiento en las cuantías y fechas señaladas en este documento, así como el incumplimiento o retardo de uno cualquiera de los ofrecimientos adicionales contenidos en este documento y en la oferta presentada por el **ARRENDATARIO,** la cual hace parte integral del presente acuerdo, dará derecho al **ARRENDADOR** para hacer cesar inmediatamente el contrato y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del bien arrendado, sin previo requerimiento alguno, a los cuales renuncia expresa y anticipadamente el **ARRENDATARIO. DECIMA QUINTA: INEXISTENCIA DE VINCULO LABORAL:** Para todos los efectos legales del presente contrato no surge vínculo laboral alguno entre el **ARRENDADOR** y el **ARRENDATARIO,** ni el personal contratado por el **ARRENDATARIO** para el uso y goce legítimos del inmueble dado en arrendamiento según la destinación contractual. **DECIMA SEXTA: TERMINACIÓN UNILATERAL: EL ARRENDADOR** podrá dar unilateralmente por terminado, el presente contrato de arrendamiento, sin previo aviso y mediante resolución motivada, sin que por este hecho haya lugar a indemnización alguna a favor del **ARRENDATARIO,** cuando ocurra una cualquiera de las siguientes causas: **a)** La mora en el pago de cualquiera de los cánones de arrendamiento. **b)** El incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones contenidas en este contrato y en la oferta, sea principal o adicionales. **c)** La realización por parte del **ARRENDATARIO** o del personal a su cargo, de todo acto que perturbe en forma alguna la disciplina, el orden, la seguridad o tranquilidad de la comunidad educativa en general o que le puede ocasionar de cualquier manera daños o perjuicios. **d)** El incumplimiento o desacato por parte del **ARRENDATARIO** de los requerimientos y sugerencias emitidas por el **ARRENDADOR** referentes a atención, horarios, lista de precios, menús, limpieza, y aspectos directamente relacionados con atención a la comunidad educativa. **DECIMA SEPTIMA: TERMINACION ANTICIPADA: EL ARRENDADOR** podrá, en cualquier tiempo y antes del vencimiento natural del contrato, darlo por terminado, sin recurrir a la terminación unilateral, cuando quiera que se presente causa grave o incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del **ARRENDATARIO** caso en el cual le dará aviso con antelación no inferior a treinta (30) días a la fecha del plazo señalado para el cese del contrato. **EL ARRENDATARIO** no podrá reclamar el reconocimiento y pago de suma alguna con fundamento en esta decisión administrativa. **DECIMA OCTAVA:CLAUSULA PENAL PECUNARIA:** En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones adquiridas en virtud de este contrato, el **ARRENDATARIO** se hará acreedor a una pena equivalente al 10% del valor fiscal del presente contrato, a título de indemnización, la cual será aplicable mediante resolución motivada cuyo importe puede hacerse efectivo mediante jurisdicción coactiva en especial la que hace referencia a la entrega del inmueble, sin perjuicio de las demás indemnizaciones que por tal incumplimiento se deriven a favor del **ARRENDADOR. DECIMA NOVENA: SOLUCION DIRECTA:** Antes de acudir a la cláusula compromisoria, las diferencias de este contrato se sujetarán a los siguientes mecanismos alternativos de solución de conflictos: **a)** El acuerdo, **b)** La transacción, **c)** La conciliación, **d)** La amigable composición. **DECIMA NOVENA: PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCION: a)** Este contrato se perfecciona con la firma del **ARRENDADOR** y el **ARRENDATARIO**. **b)** Constitución y aprobación de las garantías. **c)** Acta de inicio. **VIGESIMA GASTOS DE** LEGALIZACION: Los gastos que ocasione la legalización del presente contrato serán de cuenta del ARRENDATARIO. Para constancia y en señal de aceptación se firma el presente contrato en Girón a los seis (06) días del mes de febrero de dos mil veintiséis (2026).

El arrendador

JULIO CESAR DIAZ VARGAS
C.C. No. 5.668.880 de La Paz
Km 7 vía a Zapatoca, Vereda Llano Grande
Celular 3162969335
Email: col.llanogrande.giron@santander.edu.co

El arrendatario

DOMINGO SUÁREZ RAVELO
C.C. No. **91.252.311 DE BUCARAMANGA**
Calle 31 # 10 E 76 Barrio la Cumbre
Celular 3105387248
Email: domingosuarezrabelo@gmail.com