

FECHA: 13\_0 AGO 2018

PROGRAMA: **ADMINISTRACION, CUSTODIA, ADECUACIÓN Y MEJORAMIENTO DE CAMPOS Y ESCENARIOS DEPORTIVOS DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.**

### **CONSIDERACIONES:**

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

El Instituto de la Juventud, el Deporte y la Recreación de Bucaramanga "INDERBU", tiene dentro de sus funciones la Administración y custodia de DIEZ (10) escenarios deportivos del Municipio de Bucaramanga, los cuales requieren permanentemente de mantenimiento y algunas adecuaciones menores para su buen servicio a la comunidad.

El Presupuesto asignado al instituto para la administración, custodia, adecuación y mejoramiento de campos y escenarios deportivos no es suficiente para realizar todo lo que se requiere para que "ESTADIO DE SOFTBOL DE BUCARAMANGA" este permanentemente en óptimas condiciones de funcionamiento.

Para satisfacer las necesidades planteadas, el Instituto se ve en la obligación de alquilar el espacio asignado a LA CAFETERÍA DEL ESTADIO DE SOFTBOL DE BUCARAMANGA con el ánimo de prestar un mejor servicio a los usuarios del escenario y a la vez captar recursos propios que permitan de alguna manera incrementar el presupuesto del Instituto y así optimizar la prestación de servicios asignadas al INDERBU.

### **CONDICIONES DE LA CONTRATACION:**

➤ **OBJETO:** Dar en arrendamiento un (1) espacio físico de aproximadamente 48 Mts<sup>2</sup> correspondiente a la CAFETERIA UBICADA DENTRO DEL ESTADIO DE SOFTBOL de la ciudad de Bucaramanga.

➤ **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 se compromete a utilizar en el espacio asignado un mobiliario de excelente presentación, que no contenga publicidad alguna,
- 4) El arrendatario se obligará a mantener a su costo, en excelente aseo y funcionamiento los baños del escenario deportivo.
- 5) Los alimentos que ofrece la cafetería y las personas que presten el servicio en la misma deberán contar y cumplir con los requisitos de salubridad vigentes y con los

respectivos permisos que deberán ser presentados a las autoridades respectivas cuando se lo soliciten

**6)** Surtir por su cuenta y riesgo todos los alimentos necesarios para el funcionamiento de esta clase de servicio cumpliendo con las disposiciones legales de higiene.

**7)** Vincular por su cuenta y riesgo el personal necesario para la prestación de un eficaz servicio, los cuales no tendrán ninguna vinculación laboral con el instituto.

**8)** Efectuar y pagar durante la vigencia del contrato todas las reparaciones parciales y mano de obra que requiera la zona de la cafetería 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.

**9)** 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 en el escenario objeto de este contrato de arrendamiento, 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 estimada parcialmente y su valor será exigible por la vía ejecutiva.

**10)** 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.

**11)** Permitir a quien ejerza la vigilancia y supervisión del presente contrato el acceso y la inspección al bien inmueble arrendado para comprobar sus condiciones de funcionamiento, destinación y si están cumpliendo las demás obligaciones adquiridas por EL ARRENDATARIO.

**12)** Respetar las exclusividades de los productos de los patrocinadores de los eventos que se realicen en el escenario. -

**13)** Queda totalmente prohibida la venta y consumo de bebidas embriagantes y drogas alucinógenas dentro del escenario deportivo, así como expender bebidas en envases distintos a vasos de papel parafinado o plástico liviano. -

**14)** EL ARRENDADOR prohíbe expresamente y terminantemente AL ARRENDATARIO 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 almacenen, vendan o usen drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines.

**15)** 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. **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

**16) GOOD WILL:** EL ARRENDATARIO declara bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma del contrato que renuncia a cobrar al ARRENDADOR, o al propietario del inmueble suma alguna por conceptos tales como haber logrado una buena clientela, haber acreditado y posicionado el establecimiento, primas, buen nombre o Good Will o similares.

**17) Mantenimiento de los baños en completo estado de higiene y condiciones de buen servicio, barrido y recolección de residuos sólidos (desechables y orgánicos)**

➤ MODALIDAD DE SELECCIÓN, JUSTIFICACION Y FUNDAMENTO JURIDICO:

La modalidad de contratación prevista en el presente estudio está fundamentada en el Artículo 2, numeral 4, inciso i de la Ley 1150 del 2.007 que señala que la entidad podrá arrendar inmuebles mediante Contratación Directa.

Se escogerá la propuesta que haga el ofrecimiento más favorable a la entidad y a los fines que ella busca sin tener en consideración factores de afecto o de interés y, en general cualquier clase de motivación subjetiva.

**SOPORTE TÉCNICO Y ECONÓMICO DEL CONTRATO**

➤ VALOR, JUSTIFICACION Y FORMA DE PAGO

En consideración a que no es posible comparar esta cafetería con la de otros escenarios, se estima que el precio mínimo que debe recibir mensualmente el Instituto por el alquiler de este espacio es la suma de **SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000) M/CTE**, que se cancelaran anticipadamente en la tesorería del Instituto dentro de los cinco (05) primeros días del mes.

El Instituto cerrara la cafetería al **ARRENDATARIO** que el día diez (10) de cada mes no haya cancelado el canon de arriendo.

➤ 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:

**LA CAFETERÍA DEL ESTADIO DE SOFTBOL DE BUCARAMANGA**, está ubicada en el Municipio de Bucaramanga y el arrendamiento será por UN (01) AÑO, contado a partir del acta de inicio. -

➤ 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	MEDIAS ADOPTADAS PARA MITIGAR EL RIESGO	PROBABILIDAD DEL RIESGO	IMPACTO DEL RIESGO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA DEL RIESGO
Riesgos Ambientales y de la naturaleza	20% del valor del contrato	ARRENDATARIO INDERBU	Por ser eventos previsible 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 establecido multas y cláusulas 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 asume 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 requerida para la ejecución del contrato	05% del valor del contrato	EL INDERBU	La elección del Supervisor se ha hecho atendiendo a su capacidad y a su nivel de manejo y confianza lo que hace que este riesgo se minimice.	2	3	2	BAJO
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.

➤ CONCLUSION:

Por lo anterior se declara que es NECESARIA, CONVENIENTE Y OPORTUNA, esta Contratación Directa, consistente en arrendar **LA CAFETERIA DEL ESTADIO DE SOFTBOL DE BUCARAMANGA** siendo previamente ESTUDIADA Y JUSTIFICADA EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.

  
**ELIZABETH PICO DIAZ**  
Subdirectora Técnica (e).

PROYECTO: MARIA PIEDAD ECHEVERRIA-JEFE OFICINA JURIDICA 