



CONTRATO ESPECIAL DE APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO EN LA MODALIDAD DE MOBILIARIO REMOVIBLE No. GEPM- CAEP-013-2023 SUSCRITO ENTRE EL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS Y LORENA DEL CARMEN LEOTTAU SERRANO

Entre los suscritos **CESAREO BUJ HERNANDEZ**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. 9.239.107 de Santa Rosa, actuando en calidad de **GERENTE DE ESPACIO PÚBLICO Y MOVILIDAD**, según Decreto 0881 del 27 de junio de 2023, quien actúa a nombre y representación del **DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS**, debidamente facultado por la ley 80 de 1993, la ley 1150 de 2007, Ley 9 de 1989, la Ley 489 de 1998, Decreto 1504 de 1998, Decreto 1077 de 2015, Decreto 1232 de 2020, Ley 2079 de 2021, ley 2037 de 2020, el CONPES 3718 de 2012 y el Decreto Distrital 1659 del 6 de Diciembre de 2023 y las demás que lo modifiquen, complementen, o aclaren, quien para los efectos del presente documento se denominará **EL DISTRITO** por una parte; y por la otra **LORENA DEL CARMEN LEOTTAU SERRANO** identificado con cedula de ciudadanía **45.474.490** quien actúa en calidad de propietario del establecimiento comercio denominado **RESTAURANTE CAFÉ BAR DONDE FIDEL**, identificada con Matrícula **09-039143-02**, tal como consta en el certificado de existencia y representación legal que aporta, el cual hace parte del presente contrato, quien declara no encontrarse incurso ni ella ni la sociedad que representa en las causales de inhabilidad e incompatibilidad contempladas en la Constitución Política, en la Ley y en especial las contenidas en el artículo 8° de la Ley 80 de 1993, artículo 18 literal j de la Ley 1150 de 2007 y en la Ley 1474 de 2011, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL APROVECHADOR**, hemos convenido celebrar el presente Contrato de Aprovechamiento Económico del Espacio Público en su Modalidad Mobiliario removible, de acuerdo con las siguientes consideraciones: **1)** Que la Ley 9ª de 1989 en su artículo 7, modificado por el art. 40 de la ley 2079 de 2021, preceptúa que los alcaldes municipales y distritales mediante decreto reglamentarán lo concerniente a la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público. Así mismo, podrán entregar a particulares la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes de uso público, utilizando el mecanismo contenido en el Capítulo XVI de la Ley 489 de 1998. Igualmente podrán expedir actos administrativos que permitan la ocupación temporal de dichos bienes, considerando en ambos casos lo dispuesto por el artículo 63 de la Constitución. Asimismo, el Decreto Nacional 1504 de 1998 en su artículo 18 reza: "Los municipios y distritos podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y el aprovechamiento económico para el municipio o distrito del espacio público, sin que impida a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito." **2)** Que el artículo 19 de esa última norma nacional preceptúa que "en el caso de áreas públicas de uso activo o pasivo, en especial parques, plazas y plazoletas, los municipios y distritos podrán autorizar su uso por parte de entidades privada para usos compatibles con la concesión del espacio mediante contratos. En ningún caso, estos contratos generarán derechos reales para las entidades privadas y deberán dar estricto cumplimiento a la prevalencia del intereses general sobre el particular". **3)** Que la Ley 2079 de 2021 faculta a los alcaldes a reglamentar lo concerniente a la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público **4)** Que el decreto 1659 del 6 de diciembre del año 2022 estableció los instrumentos para el aprovechamiento económico del espacio público, **5)** Que el artículo 16 del decreto mencionado anteriormente estipula el trámite para la celebración de contrato de aprovechamiento económico a mediano plazo **6)** Que el 17 de noviembre del año 2023 la Gerencia de Espacio Público y Movilidad realizó convocatoria pública para acceder a la oferta de polígonos para el aprovechamiento económico del espacio público en la modalidad mobiliario removible a mediano plazo **7)** Que **LORENA DEL CARMEN LEOTTAU SERRANO** identificado con cedula de ciudadanía **45.474.490** quien actúa en calidad de propietario del establecimiento comercio denominado **RESTAURANTE CAFÉ BAR DONDE FIDEL**, identificada con Matrícula **09-039143-02** presento solicitud **EXT-AMC-23-0151037** solicitando suscripción de contrato de aprovechamiento económico Modalidad de Mobiliario Removible para ocupar el espacio público en la Plazoleta Alcalde Pareja) Que luego de realizar el comité de verificación el cual se encuentra en el numeral 4 del artículo 16 del decreto 1659 del año 2023 se expide el informe técnico el cual hace parte integral de este contrato estipulando que el solicitante podrá colocar **veinticuatro** (24) mesas mobiliario tipo A en un metraje de 96 M2

En virtud de lo anterior el presente contrato se registrará por las siguientes cláusulas:

CLAUSULA PRIMERA. - OBJETO: EL DISTRITO entrega, para el desarrollo de la actividad de aprovechamiento económico del espacio público solicitado y EL APROVECHADOR recibe mediante acta de entrega, un área de **96 m2** ubicada en la Plazoleta Alcalde Pareja, Por un periodo de treinta y seis meses (36) meses **improrrogables**.

PARAGRAFO 1.- DESTINACIÓN ESPECÍFICA: El espacio público objeto de este contrato será destinado única y exclusivamente para instalación de **VEINTICUATRO (24) MESAS Y (96) SILLAS** mobiliario TIPO A. removible por establecimiento de comercio adyacentes de conformidad con los artículos 12, 13, 14 y 16 del Decreto 1659 de 2022.

PARÁGRAFO 2.- ENTREGA Y RECIBO: El área de espacio público ya individualizado anteriormente, objeto del presente contrato se pondrá a disposición del **APROVECHADOR** a partir de la firma del acta de entrega del espacio público, **fecha en la cual se llevará a cabo la diligencia de entrega objeto de este contrato, la cual se dejará constancia con la suscripción del acta**

CLAUSULA SEGUNDA: En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo del APROVECHADOR autorizado, dará lugar a la terminación inmediata del contrato, situación que se le notificara al **APROVECHADOR** en la dirección de correo electrónico que reporta en este contrato y en virtud de ello el DISTRITO quedara facultado, sin que medie requerimiento alguno, a restituir a su favor el área ocupada para lo cual se procederá con acompañamiento de la policía metropolitana de Cartagena, de acuerdo con las facultades que a esta concede la ley 1801 de 2016.

CLAUSULA TERCERA. - CARÁCTER PÚBLICO: La entrega del espacio público que se hace al APROVECHADOR no implica transferencia de dominio, ni derecho adquisitivo alguno a favor de ningún particular; EL DISTRITO conserva en todo caso la titularidad y posesión material y efectiva del espacio público, por tanto, no es fuente de derechos adquiridos. Asimismo, la entrega de las zonas de espacio público que se hace a EL APROVECHADOR no legaliza ningún tipo de uso, intervención, construcción, ocupación o cerramiento realizado en contravención a las normas respectivas o sin la autorización requerida por la autoridad competente. Cualquier mejora realizada por EL APROVECHADOR en el espacio público en desarrollo del presente contrato será de propiedad de EL DISTRITO y no dará lugar a ninguna compensación o indemnización.

CLAUSULA CUARTA. - PLAZO: La duración del presente contrato será únicamente por el término de treinta y seis (36) meses improrrogables.

CLAUSULA QUINTA. - VALOR TOTAL DE LA RETRIBUCIÓN POR EL USO DEL ESPACIO PÚBLICO PARA APROVECHAMIENTO ECONÓMICO: Para todos los efectos legales y fiscales el valor anual del presente contrato es la suma de **DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (\$239.648.535.00) MCTE**, valor resultante de aplicar la fórmula señalada en el artículo 25° del Decreto 1659 de 2022 por el término del contrato.

CLAUSULA SEXTA. - FORMA DE PAGO: EL APROVECHADOR cancelará el valor mencionado en la cláusula quinta en CUOTAS, cada una por valor de **DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA MIL SETECIENTOS ONCE PESOS (\$19.970.711.00) MCTE**.

La primera cuota se pagará dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de suscripción del presente contrato.

El resto de las cuotas se pagarán anticipadamente, dentro de los cinco días hábiles de cada mes, contados a partir de la fecha de suscripción del contrato.

No obstante, el **APROVECHADOR** podrá pagar la totalidad del valor estipulado en la cláusula quinta desde la suscripción del presente contrato.

Dichas sumas deberán consignarse en efectivo, cheque de gerencia o transferencia bancaria, en la cuenta de ahorro No. **831-80815-9** del Banco de Occidente a nombre del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias y la copia del recibo de consignación deberá ser enviada mensualmente por **EL APROVECHADOR** al supervisor del contrato en las oficinas de la GEPM dentro de los dos días hábiles siguientes a la realización del pago. Las cuotas se actualizarán cada año conforme al ajuste del índice del precio al consumidor (IPC)



CLAUSULA SEPTIMA. - MOBILIARIO REMOVIBLE: Para el desarrollo de la modalidad mobiliario removible, las mesas sillas y paraguas deben ser el autorizado por EL DISTRITO, y su textura, material, diseño y color deberá armonizar con el entorno del respectivo espacio público. El mobiliario deberá ser auto soportado y su estructura no podrá anclarse en el suelo; por tanto, no podrán ser elementos fijos ni estructuras permanentes, deberán plegarse, retirarse y almacenarse en el interior del local fuera del horario expresamente autorizado para su uso.

CLAUSULA OCTAVA. - DISPOSICIÓN Y CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL MOBILIARIO AUTORIZADO: EL APROVECHADOR podrá utilizar mesas redondas/cuadradas de 0,40 a 0,70 metros de diámetro/lado y sillas de 0,40 a 0,60 metros tanto de ancho como de fondo, así como un espacio de maniobra mínimo de 0,25 metros alrededor de cada silla. Pueden manejar una dimensión de 2.5 de alto por 2 ancho, en ningún caso se podrán obstaculizar los hidrantes en vía pública, las tomas de columnas secas, las salidas de emergencia o las entradas peatonales a edificios, los vados para paso de vehículos o los rebajes para las personas con movilidad reducida. Se debe garantizar la accesibilidad de vehículos y servicios de emergencia. En términos generales, el mobiliario autorizado deberá reunir características precisas para su función, deberá ser de un material resistente, de fácil limpieza, buena calidad y color inalterable. Las mesas y las sillas que se instalen deberán ser preferentemente de madera tratada en su color natural. No obstante, se admitirán combinaciones con lona, anea, bambú o mimbre, con composiciones de colores que pasteles, diseño clásico, y en todo caso dispondrán de tacos de goma para evitar el contacto directo con el suelo. También serán del material menos ruidoso posible, debiéndose adaptar en su caso para provocar las mínimas molestias. Debe armonizar entre sí y con el entorno en cromatismo, materiales y diseño. **PARÁGRAFO. USO DE SOMBRILLAS.** EL APROVECHADOR, previa autorización de EL DISTRITO podrá hacer uso de sombrillas redondas/cuadradas si se utilizan de manera uniforme en todo el espacio público autorizado siempre y cuando su diámetro/diagonal no invada ni obstaculice ni siquiera en el vuelo la distancia de circulación entre módulos o el espacio libre de paso para los peatones. Las sombrillas serán de lona y estructura de madera tratada en su color natural. La lona será de color blanco, crema o crudo (similares). Su estructura de sustentación será estable a la acción del viento, por lo que el titular de la instalación se encargará de la medida que se deban aplicar en materia de seguridad.

CLAUSULA NOVENA. - REMOCIÓN DEL MOBILIARIO Y SUSPENSIÓN DEL CONTRATO DE APROVECHAMIENTO: Finalizada la jornada laboral, la cual se determinará con la actividad comercial de cada establecimiento, el APROVECHADOR deberá retirar el mobiliario utilizado. En caso de no hacerlo voluntariamente, la autoridad POLICIA METROPOLITANA DE CARTAGENA lo podrá retirar en cumplimiento de las competencias que le fueron dadas a través de la ley 1801 de 2016, sin perjuicio de las sanciones a las que haya lugar en contra de EL APROVECHADOR por la desatención de la orden. EL DISTRITO podrá solicitar al APROVECHADOR la inmediata remoción de todo el mobiliario autorizado por el incumplimiento de las cláusulas del contrato. Asimismo, el Distrito podrá suspender de manera temporal el contrato de aprovechamiento suscrito, cuando el área susceptible de aprovechamiento sea requerida por LA ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA para llevar a cabo eventos institucionales del orden Distrital, Departamental y/o Nacional. También podrá requerir la remoción eventual o el traslado de la totalidad o parte del mobiliario autorizado, por la ejecución de obras públicas o reparaciones, sin que implique indemnización o compensación alguna por parte de EL DISTRITO. De igual forma en caso de notificación AL APROVECHADOR sobre el advenimiento de cualquier fenómeno meteorológico importante o emergencia pública, en cuyo caso debe retirar el mobiliario en el plazo indicado; vencido este plazo la autoridad competente lo podrá retirar sin perjuicio de las sanciones a las que haya lugar por la desatención de la orden, pudiendo dar por terminado el contrato

CLAUSULA DECIMA. - OBLIGACIONES DEL DISTRITO: Serán obligaciones de EL DISTRITO: Permitir al APROVECHADOR el uso del espacio público autorizado para la colocación del mobiliario removible 2) Suministrar al APROVECHADOR la información indispensable y oportuna que esta requiera, siempre que la misma guarde relación con el espacio público objeto del presente contrato. 3) Entregar el espacio público objeto de aprovechamiento económico en la oportunidad estipulada en el estado en que se encuentre, lo cual se hará constar en el acta de entrega, 4) Realizar el control sobre la ejecución del contrato y aplicar las medidas correspondientes que se requirieran. 5) Aprobar las garantías presentadas por el APROVECHADOR. 6) Designar el supervisor del presente



contrato, quien estará en permanente contacto con EL APROVECHADOR, para la coordinación de cualquier asunto que así lo requiera. 7) Las demás que se requieran para el cumplimiento del objeto pactado y de los fines del contrato.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA- OBLIGACIONES DEL APROVECHADOR: 1) Tomar las medidas necesarias para la conservación del espacio público objeto del presente contrato y del mobiliario público que se encuentre en el área individualizada, debiendo en todo caso responder por los perjuicios ocasionados por la no observancia de estas medidas. 2) Usar el espacio público objeto del presente contrato con diligencia y cuidado, y devolverlo dentro del plazo estipulado en el presente contrato, en las mismas o mejores condiciones en que lo haya recibido. El costo de las reparaciones de todo daño que se cause durante el tiempo en que el APROVECHADOR tiene a su disposición el espacio público objeto del presente contrato, serán asumidos y pagados por éste, salvo deterioro natural por uso y goce legítimo del mismo. 3) Efectuar el pago conforme a lo estipulado en la cláusula quinta y sexta del presente contrato. 4) Cumplir con los requisitos que para el funcionamiento del establecimiento de comercio se encuentran previstos en el artículo 2° de la Ley 232 de 1995 y en las demás normas que la modifiquen, sustituyan o adicione. 5) Cumplir con el horario que determine la autoridad competente para el desarrollo de las actividades comerciales en el área autorizada para el uso compatible. 6) Mantener permanentemente la limpieza en la zona ocupada por el mobiliario removible; por tanto, debe realizar diariamente la recolección de residuos al finalizar la jornada, evitando la presencia de papeles, botellas, servilletas, colillas o cualquier otro residuo. El espacio público concedido para el uso compatible y su alrededor, deberá en todo momento, permanecer en perfecto estado de aseo. 7) Colaborar con la vigilancia y el buen uso del espacio público bajo su responsabilidad, informando inmediatamente al supervisor del contrato cualquier irregularidad o anomalía que se presente, 8) Garantizar la seguridad colectiva y la movilidad de la zona donde se instale el mobiliario y en especial, en las inmediaciones de lugares de afluencia masiva de peatones y vehículos, y en los que pueda suponer algún riesgo o peligro para las personas y el tráfico en general. 9) Prestar toda su colaboración, directamente o por medio de sus subalternos o empleados, y atender con prontitud las órdenes, recomendaciones o sugerencias de las autoridades públicas en desarrollo de cualquier procedimiento administrativo, policivo o de emergencias. 10) Entregar oportunamente al Supervisor del Contrato, las garantías exigidas en la Cláusula Décima Cuarta del presente documento, como requisito de ejecución de este. 11) Colocar de manera informativa en la entrada de su local comercial un cartel informativo donde se especifique los metros cuadrados a utilizar y las mesas y sillas a que tiene derecho. 12) Las demás que se requieran para el cumplimiento del objeto contractual.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - PROHIBICIONES: EL APROVECHADOR se abstendrá de las siguientes conductas: 1) La ampliación de la zona autorizada, la colocación de mobiliario adicional al autorizado o cambio de este sin la autorización. 2) La instalación de elementos de almacenamiento tales como bodegas, casetas, carpas o similares, excepto los expuestos en la Carta de Solicitud que no contravengan prohibiciones legales. 3) La instalación de equipos de reproducción o amplificación sonora o audiovisual en los espacios públicos autorizados sin autorización de las autoridades competentes. 4) El apilamiento del mobiliario, o el apoyo o encadenamiento del mismo a algún elemento de mobiliario urbano o a elementos arbóreos. 5) El almacenamiento o acopio de productos, materiales o residuos propios de la actividad dentro o alrededor del espacio público autorizado. 6) La instalación de redes o conexiones aéreas. 7) La preparación o cocción de comidas en el espacio público. 8) El uso de combustible o cualquier tipo de sustancia inflamable o pirotécnica sin los permisos de las autoridades competentes. 9) El taponamiento de drenajes, desagües y demás elementos del sistema de acueducto y alcantarillado. 10) Cualquier tipo de intervención o construcción en el espacio público, salvo las obras de mantenimiento o mejoras autorizadas en la licencia de intervención y ocupación del espacio público y el respectivo contrato suscrito. 11) Todo acto o comportamiento que genere inconformidad o perturbe la libre circulación en el espacio público y cuyo fin sea el de ofrecer servicios o promover la utilización de estos. 12) La promoción o práctica de actividades ilegales, en especial la prostitución o explotación de menores, el microtráfico de sustancias prohibidas o la realización de cualquier actividad criminal. 13) Cualquier actividad que ponga en riesgo la integridad del espacio público o que lo exponga a un daño irreparable. 14) Las demás contenidas en los reglamentos de uso de espacio público.

CLAUSULA DÉCIMO TERCERA- SUPERVISIÓN Y VIGILANCIA: El control y vigilancia del presente contrato estará a cargo del GERENTE DE ESPACIO PÚBLICO Y MOVILIDAD, quien verificará directamente o por medio de funcionarios o contratistas de la dependencia a su cargo, el estricto cumplimiento del presente contrato, y de las



disposiciones legales y reglamentarias a cargo de EL APROVECHADOR relacionado con el objeto del presente contrato de aprovechamiento económico en la modalidad de uso eventual.

CLAUSULA DÉCIMO CUARTA. - GARANTÍAS DEL CONTRATO: Atendiendo lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015 y el decreto 1659 del año 2022 en su artículo 27, EL APROVECHADOR deberá constituir (I) **GARANTÍA ÚNICA DE CUMPLIMIENTO FAVOR DE ENTIDADES ESTATALES**, con una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, que tenga una cobertura para avalar el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato, EN FAVOR DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS y (II) **PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL** que ampare los posibles daños materiales, perjuicios causados a terceros o bienes por el termino y cuantía que se establezcan en el contrato. **PARÁGRAFO 1:** En la portada de la póliza, recuadro de objeto del seguro, debe incluir el siguiente texto: "**Garantiza el pago de perjuicios derivados del incumplimiento de las obligaciones contractuales y legales inherentes al Contrato de Aprovechamiento Económico del Espacio Público cuyo objeto es: (transcribir el objeto del contrato).**" **PARÁGRAFO 2:** EL APROVECHADOR se obliga a ajustar las garantías, a ampliar, modificar y prorrogar las mismas, en el evento en que se aumente el valor del contrato, se prorrogue o suspenda su vigencia. **PARÁGRAFO 3:** EL APROVECHADOR deberá entregar las garantías, las cuales son requisito ineludible para proceder a firmar el acta de entrega del espacio público susceptible de aprovechamiento económico, las cuales serán aprobadas por la misma, de acuerdo con lo señalado en el inciso segundo del artículo 41 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto Nacional 1082 de 2015.

CLAUSULA DÉCIMO QUINTA. - INDEMNIDAD: De conformidad con el Decreto 1082 de 2015, el APROVECHADOR mantendrá indemne y defenderá a su costa a EL DISTRITO de cualquier pleito, queja, demanda y responsabilidad de cualquier naturaleza, incluyendo costos y gastos provenientes de actos y omisiones de este frente a reclamaciones de terceros en el desarrollo y ejecución del contrato.

CLAUSULA DÉCIMO SEXTA. - MODIFICACIÓN, TERMINACIÓN E INTERPRETACIÓN UNILATERALES: Este contrato se rige por las cláusulas excepcionales de interpretación, modificación y terminación unilaterales de que tratan los artículos 15, 16, y 17 de la Ley 80 de 1993.

CLAUSULA DÉCIMO SEPTIMA. - PENAL PECUNIARIA: Si el APROVECHADOR no diere cumplimiento en forma total o parcial al objeto o a las obligaciones emanadas del contrato, pagará a EL DISTRITO el Cincuenta por Ciento (50%) del valor total del mismo, como estimación anticipada de perjuicios, sin que lo anterior sea óbice para que se impongan las multas legales a que haya lugar.

CLAUSULA DÉCIMO OCTAVA. - MULTAS. - En caso de incumplimiento a las obligaciones del APROVECHADOR derivadas del presente contrato, el DISTRITO puede adelantar el procedimiento establecido en la ley e imponer la siguiente multa: el 20% del valor total del contrato por cada situación o hecho constitutivo de incumplimiento. Las multas y/o sanciones se impondrán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la ley 1150 de 2007 y el artículo 86 de la ley 1474 de 2011. En virtud de esta normatividad, queda establecido que hasta tanto no se cancele el valor total de la Multa impuesta, EL APROVECHADOR no podrá continuar utilizando el espacio público objeto de este contrato ni mucho menos solicitar con posterioridad el uso del espacio público con fines de aprovechamiento. **PARÁGRAFO 1:** En caso de que EL APROVECHADOR reincida en más de 3 actos (los cuales quedaran plasmado en un acta) que contraríen las obligaciones contractuales, EL DISTRITO quedará facultado para declarar la Terminación Unilateral del Contrato, por incumplimiento y bastará una comunicación escrita al APROVECHADOR, para que opere la Resolución Contractual de manera inmediata.

CLAUSULA DÉCIMO NOVENA. - CAUSALES DE TERMINACIÓN: Este contrato se dará por terminado en el caso de ocurrir cualquiera de los siguientes eventos: 1) Por mutuo acuerdo de las partes, siempre que con ellos no se causen perjuicios a la entidad. 2) Por agotamiento del objeto o vencimiento del plazo. 3) la Gerencia de Espacio Público y Movilidad podrá dar por terminado de manera unilateral el presente contrato en el evento en que exista incumplimiento del APROVECHADOR en el pago de las mensualidades del contrato mencionadas en la cláusula quinta y sexta, además del incumplimiento de cualquiera de las demás obligaciones establecidas en el presente.



contrato a cargo o en cabeza del **APROVECHADOR** 4) Por Revocatoria Directa del acto administrativo contractual 5) por Fuerza Mayor o Caso Fortuito que hagan imposible su ejecución. 6) Por no prorrogar, o adicionar sin justa causa, la garantía dentro del término que se le señale para tal efecto. 7) por finalizar la vigencia o plazo estipulado para el aprovechamiento económico en el presente contrato.




CLAUSULA VIGESIMA. -REQUISITOS DE PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: El presente contrato se perfecciona con el acuerdo de voluntades de las partes y con la aprobación de este en la plataforma SECOP II en el cual deben anexar los volantes de pagos mes a mes y la póliza para su aprobación.

CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA. - REQUISITOS DE EJECUCIÓN. Para el inicio de la ejecución del presente contrato se requiere la suscripción del acta de entrega del espacio público objeto del presente contrato. Para la suscripción del Acta de entrega del espacio público el APROVECHADOR deberá aportar (i) el recibo de pago en el cual se constate el pago de la primera cuota establecida en la cláusula quinta y sexta y (ii) la constitución de las garantías establecidas en la CLAUSULA DÉCIMO CUARTA del presente contrato.

CLAUSULA VIGESIMO SEGUNDA -DOMICILIO: Para todos los efectos legales, se fija la ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C. como domicilio contractual.

CLAUSULA VIGESIMO TERCERA. PERFECCIONAMIENTO y FIRMA ELECTRONICA: Las partes aceptan de manera inequívoca el contenido del presente documento y sus anexos con la aprobación de este a través de la plataforma SECOP II, estableciendo como fecha del contrato la que arroje la plataforma SECOP II.

<p>Por el Distrito:</p>  <p>CESAREO BUJ HERNANDEZ Gerente de Espacio Público y Movilidad. Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C.</p>	<p>Por el Aprovechador:</p>  <p>LORENA DEL CARMEN LEOTTAU SERRANO C.C. No. 45.474.490 Propietario RESTAURANTE CAFÉ BAR DONDE FIDEL</p>
---	--

Proyectó: Mauricio Arrieta Contratista GEPM 
 Gerson Serna, Arquitecto GEPM
 Nohora Durango, Financiero GEPM 
 Revisó: Ab. Kelvin Montes asesor Jurídico Externo GERM 
 Aprobó: Ab José Vizcaino - Asesor Jurídico Externo GEPM



ESTUDIOS PREVIOS DECRETO 1082 DE 2015

ENTIDAD:	ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS
DEPENDENCIA QUE PROYECTA:	GERENCIA DE ESPACIO PUBLICO Y MOVILIDAD
FECHA:	28-12-2023

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

EL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS constituye una entidad de derecho público colombiano, de conformidad con lo establecido en el artículo 328 de la Constitución Política de Colombia, y se encuentra representada por LA ALCALDÍA MAYOR

En el marco de su misión, el DISTRITO ostenta la responsabilidad de realizar investigaciones, definir políticas públicas, planes y programas, los cuales deben caracterizarse por promover y garantizar elementos sociales importantes como son la equidad, el desarrollo urbano, la salubridad pública, la participación social, la comunicación democrática, la protección del medio ambiente, la sostenibilidad, entre otros.

La sostenibilidad en un sentido amplio se fundamenta en la interacción entre lo ambiental, económico y social; El espacio público bien administrado es una valiosa herramienta para la consecución de una sostenibilidad en la planificación de la ciudad, teniendo en cuenta los diferentes roles como son la funcionalidad, lo ambiental, lo urbano, lo estético, lo cultural, lo social y político.

El Distrito Turístico y Cultural de Cartagena Indias, históricamente se ha caracterizado por contar con una amplia demanda de solicitudes para la realización de diferentes tipos de eventos, tales como son los culturales, filmicos, deportivos, entre otros; Ello, dado su conjunto de elementos históricos emblemáticos que atraen al turismo tanto a nivel nacional como a nivel internacional, así como por su ubicación costera.

En atención a lo anterior, se identificó la necesidad de regular lo atinente al aprovechamiento económico del espacio público, cuyo impacto positivo no sólo permite la generación de empleos a nivel distrital, sino que también garantizar la auto sostenibilidad del espacio público.

Teniendo en cuenta lo expuesto, se profirió el Decreto 1659 del año 2022, "por medio el cual establecen los instrumentos para el aprovechamiento económico del espacio público", otorgando la posibilidad de celebrar contratos de manera temporal para el aprovechamiento económico del espacio público.

El Aprovechamiento Económico del Espacio Público está asociado al desarrollo de actividades con motivación económica en los elementos constitutivos y complementarios del espacio público. A su vez



puede ser utilizado como instrumento financiero orientado a lograr su usufructo y/o explotación, permitiendo que con él se sostenga y se financie el mismo, mediante el concurso de los particulares

Lo anterior, implica la potestad o facultad reglada en la normatividad vigente, que le permite al DISTRITO generar recursos para la sostenibilidad física del espacio público bajo su administración.

Acorde con lo expuesto, a través del presente contrato será posible: 1) El alivio fiscal y sostenibilidad financiera para el Distrito, con el recaudo de dineros destinados a la recuperación del espacio público; 2) Reactivación de la económica a mediano plazo de manera ordenada y cumpliendo con todos los parámetros legales vigentes; y 3) La conservación y mantenimiento del espacio público utilizado.

2. FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

2.1. Contratos de aprovechamiento

Que la Ley 9ª de 1989 en su artículo 7, inciso primero, preceptúa que los municipios podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales y el Decreto Nacional 1504 de 1998 en su artículo 18 reiteró dicha potestad *"sin que impida a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito"*

Que el artículo 18 ibidem preceptúa que *"en el caso de áreas públicas de uso activo o pasivo, en especial parques, plazas y plazoletas, los municipios y distritos podrán autorizar su uso por parte de entidades privada para usos eventuales con la concesión del espacio mediante contratos. En ningún caso, estos contratos generarán derechos reales para las entidades privadas y deberán dar estricto cumplimiento a la prevalencia del interés general sobre el particular"*.

Que la Ley 489 de 1998, señala:

"Condiciones para el ejercicio de funciones administrativas por particulares:

Las personas naturales y jurídicas privadas podrán ejercer funciones administrativas, salvo bajo las siguientes condiciones:

La regulación, el control, la vigilancia y la orientación de la función administrativa corresponderán en todo momento, dentro del marco legal a la autoridad o entidad pública titular de la función la que, en consecuencia, deberá impartir las instrucciones y directrices necesarias para su ejercicio.

Sin perjuicio de los controles pertinentes por razón de la naturaleza de la actividad, la entidad pública que confiera la atribución de las funciones ejercerá directamente un control sobre el cumplimiento de las finalidades, objetivos, políticas y programas que deban ser observados por el particular".



Por motivos de interés público o social y en cualquier tiempo, la entidad o autoridad que ha atribuido a los particulares el ejercicio de las funciones administrativas puede dar por terminada la autorización.

Que el artículo 40 de la Ley 2079 de 2021, modificó el artículo 7 de la Ley 9 de 1989 en los siguientes términos:

Modifíquese el artículo 7º de la Ley 9a de 1989, el cual quedará así: artículo 7º. Los Concejos Municipales y Distritales podrán, de acuerdo con sus competencias, crear entidades responsables de administrar, defender, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión.

Así mismo, el alcalde Municipal o Distrital en el marco de sus competencias podrá crear dependencias u organismos administrativos, otorgándoles autonomía administrativa y financiera sin personería jurídica.

Los alcaldes municipales y distritales mediante decreto reglamentarán lo concerniente a la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público. Así mismo, podrán entregar a particulares la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes de uso público, utilizando el mecanismo contenido en el Capítulo XVI de la Ley 489 de 1998. Igualmente podrán expedir actos administrativos que permitan la ocupación temporal de dichos bienes, considerando en ambos casos lo dispuesto por el artículo 63 de la Constitución.

Cuando las áreas de cesión para las zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamenten los concejos municipales. Si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a los mismos fines en lugares apropiados, según lo determinen el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan.

Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

Parágrafo 1º. Se presume de derecho que, en los actos y contratos que se expidan y suscriban para el aprovechamiento económico del espacio público, se encuentra contenida la cláusula de reversión contenida en el Artículo 14, Numeral 2 y 19 de la Ley 80 de 1993 y Artículo 29 de la Ley 1150 de 2007, la cual operará una vez se extinga el plazo dispuesto en los actos y contratos.

Parágrafo 2º. Para la intervención u ocupación de los espacios públicos, la entidad administradora del espacio público o el tercero encargado no requerirá la obtención de licencia de ocupación e intervención.



Parágrafo 3°. El ejercicio de las competencias contenidas en los incisos 1 y 2 de este artículo, referidas a los Concejos y Alcaldes Municipales y Distritales, se cumplirán con estricta sujeción a lo dispuesto por la Ley 617 de 2000 y todas aquellas normas que sobre responsabilidad fiscal se encuentren vigentes". (Subrayado propio)

Que el decreto 1659 del 6 de diciembre del año 2022 estableció los instrumentos para el aprovechamiento económico del espacio público, 5) Que el artículo 16 del decreto mencionado anteriormente estipula el trámite para la celebración de contrato de aprovechamiento económico a mediano plazo

Que el 17 de noviembre del año 2023 la Gerencia de Espacio Público y Movilidad realizó convocatoria pública para acceder a la oferta de polígonos para el aprovechamiento económico del espacio público en la modalidad mobiliario removible a mediano plazo

Que mediante el código de registro EXT-AMC-23-0151037 el señor LORENA DEL CARMEN LEOTTAU SERRANO identificado con cedula de ciudadanía 45.474.490 quien actúa en calidad de propietario del establecimiento comercio denominado RESTAURANTE CAFÉ BAR DONDE FIDEL, identificada con Matricula 09-039143-02, presentó solicitud accediendo a la convocatoria pública para acceder a la oferta de polígono en modalidad de mobiliario removible solicitando la ocupación del espacio público en la Plazoleta Alcalde Pareja, decisión que fue estudiada por parte del comité de verificación técnico, jurídico y arquitectónico tal como lo establece el Decreto 1659 del año 2023 otorgándole 24 M2 para colocar 6 mesas con sus respectivas sillas.

3. OBJETO CONTRACTUAL.

EL DISTRITO entrega, para el desarrollo de la actividad de aprovechamiento económico del espacio público solicitado y EL APROVECHADOR recibe mediante acta de entrega, un área de **96 m2** ubicada en la Plazoleta Alcalde Pareja, Por un periodo de treinta y seis meses (36) meses **improrrogables**. **PARAGRAFO 1.- DESTINACIÓN ESPECÍFICA:** El espacio público objeto de este contrato será destinado única y exclusivamente para instalación de **VEINTICUATRO (24) MESAS Y (96) SILLAS** mobiliario TIPO A removible por establecimiento de comercio adyacentes de conformidad con los artículos 12, 13, 14 y 16 del Decreto 1659 de 2022.

4. CLASIFICACIÓN UNSPSC:

Conforme a lo establecido por el Decreto 1082 de 2015, los productos a adquirir se enmarcan en la siguiente clasificación acorde con el Clasificador de Bienes y Servicios, no se encuentran contemplados en Acuerdo Marco de Precios ni en Bolsa de Productos establecido por Colombia Compra Eficiente.



5. COMPROMISOS DE LAS PARTES.

A partir de las especificaciones del objeto contractual, se podrán determinar las obligaciones que le corresponden al contratista o adoptante, y al DISTRITO de Cartagena de Indias.

5.1. COMPROMISOS COMUNES.

- 1) Realizar acta de entrega del espacio público una vez se suscriba el contrato
- 2) Velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.
- 3) Cumplir, en desarrollo del contrato de aprovechamiento económico, con todas las normas que reglamentan el espacio público, especialmente las relativas a su uso, administración y aprovechamiento económico.
- 4) Mejorar el entorno donde se realizan los eventos.

5.2. COMPROMISOS DEL DISTRITO

- 1) Permitir al CONTRATISTA el uso del espacio público autorizado para su uso eventual a través del mobiliario removible
- 2) Brindar al CONTRATISTA la información indispensable y oportuna que ésta requiera, siempre que la misma guarde relación con el espacio público objeto del presente contrato.
- 3) Informar oportunamente al CONTRATISTA sobre las posibles anomalías que se estén presentando en el cumplimiento del contrato, con el fin de que ésta rinda las explicaciones del caso o tome los correctivos necesarios.
- 4) Entregar el espacio público objeto de aprovechamiento económico en la oportunidad estipulada y en el estado en que se encuentre, según se hará constar en el acta de entrega, en la forma establecida en el parágrafo segundo de la cláusula primera del presente documento.
- 5) Realizar el control sobre la ejecución del contrato y aplicar las medidas correctivas requeridas.
- 6) Aprobar las garantías presentadas por el contratista.
- 7) Designar el supervisor del presente contrato, quien estará en permanente contacto con EL CONTRATISTA, para la coordinación de cualquier asunto que así lo requiera.
- 8) Las demás que se requieran para el cumplimiento del objeto pactado y de los fines del contrato.

5.3. COMPROMISOS DEL CONTRATANTE.

- 1) Tomar las medidas necesarias para la conservación del espacio público objeto del presente contrato y del mobiliario público que se encuentre en el área individualizada, debiendo en todo caso responder por los perjuicios ocasionados por la no observancia de estas medidas.
- 2) Usar el espacio público objeto del presente contrato con diligencia y cuidado, y devolverlo dentro del plazo estipulado en el parágrafo segundo de la cláusula primera y cláusula segunda del presente contrato, en las mismas o mejores condiciones en que lo haya recibido. El costo de las reparaciones de todo daño que se cause durante el tiempo en que el CONTRATISTA tiene a su disposición el espacio público objeto del presente contrato, serán asumidos y pagados por éste, salvo deterioro natural por uso y goce legítimo del mismo.



- 3) Efectuar el pago conforme a lo estipulado en la cláusula cuarta del presente contrato.
- 4) Cumplir con los requisitos para el funcionamiento de establecimiento de comercio, previos en el artículo 2° de la Ley 232 de 1995 y en las demás normas que la modifiquen, sustituyan o adicionen.
- 5) Cumplir con el horario que determine la autoridad competente para el desarrollo de las actividades en el área autorizada para el uso compatible.
- 6) Mantener permanentemente la limpieza en la zona ocupada por el mobiliario removible; por tanto, debe realizar diariamente la recolección de residuos al finalizar la jornada, evitando la presencia de papeles, botellas, servilletas, colillas o cualquier otro residuo. El espacio público concedido para el uso eventual y su alrededor deberá en todo momento, permanecer en perfecto estado de aseo.
- 7) Colaborar con la vigilancia y el buen uso del espacio público bajo su responsabilidad, informando inmediatamente al supervisor del contrato cualquier irregularidad o anomalía que se presente,
- 8) Garantizar la seguridad colectiva y la movilidad de la zona donde se instale el mobiliario y en especial, en las inmediaciones de lugares de afluencia masiva de peatones y vehículos, y en los que pueda suponer algún riesgo o peligro para las personas y el tráfico en general.
- 9) Prestar toda su colaboración, directamente o por medio de sus subalternos o empleados, y atender con prontitud las órdenes, recomendaciones o sugerencias de las autoridades públicas en desarrollo de cualquier procedimiento administrativo, policivo o de emergencias.
- 10) El contratista después de haber ejecutado el contrato debe acercarse a las oficinas de la Gerencia de Espacio Público y Movilidad para firmar la terminación del contrato suscrito por las partes.
- 11) Entregar anticipadamente al Supervisor del Contrato, las garantías exigidas como requisito de ejecución de este contrato.
- 12) Las demás que se requieran para el cumplimiento del objeto contractual.

6. MODALIDAD DE SELECCIÓN.

La modalidad de selección corresponderá a la CONTRATACIÓN DIRECTA, teniendo en cuenta el artículo décimo tercero del decreto 1659 del año 2023:

ARTÍCULO 13-. MECANISMOS PARA EL APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO. En los términos de la Ley 2079 de 2021, para acceder al aprovechamiento económico del espacio público la Gerencia de Espacio Público y Movilidad tendrá los siguientes instrumentos:

- a) Acto administrativo expedido por la autoridad encargada de la administración, generación, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público. Se utilizará este mecanismo para el uso del espacio público con fines económicos para los actos cuya temporalidad correspondan al corto plazo, en los términos del artículo anterior.
- b) Contrato suscrito por la autoridad encargada de la administración, generación, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público. Se utilizará esta figura jurídica para el aprovechamiento económico del espacio público cuya temporalidad sea a mediano y largo plazo, en los términos del artículo anterior.



7. VALOR ESTIMADO.

El presente contrato no representa erogación alguna a cargo del Distrito. El valor estimado deberá ser pagado por el contratista como retribución por las ventajas y beneficios económicos particulares derivados del uso del espacio público.

Ahora bien, el valor estimado deberá ser pagado por el contratista, de conformidad con lo estipulado en el artículo veinte ocho del Decreto 1659 del año 2023, el cual señala que, Los pagos o retribuciones que se efectúen con ocasión a la autorización otorgada para el aprovechamiento económico del espacio público se realizarán de forma anticipada y de manera mensual atendiendo a los términos y formas establecidas en el acto administrativo o contrato de aprovechamiento económico.

Aplicando la formula estipulada en el numeral 2 del artículo 25

$$RM = B * PS * m2 + Mob$$

Se estipuló que el valor a pagar por parte del CONTRATISTA se estima en la suma a la primera cuota dentro de los cinco días hábiles siguiente a la firma del **DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (\$239.648.535.00) MCTE** cancelando la suma correspondiente contrato, las cuotas mensuales serán de **DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA MIL SETECIENTOS ONCE PESOS (\$19.970.711.00) MCTE.**, y se pagaran dentro de los primeros 5 de la fecha de la firma del contrato.


8. PLAZO DE EJECUCIÓN.

La duración del presente contrato será únicamente tres (3) años, el cual dará inicio con el acta de entrega del espacio público **ESTE CONTRATO ES IMPRORRÓGABLE**

9. DOMICILIO CONTRACTUAL

Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

10. SUPERVISIÓN

El control y vigilancia del presente contrato estará a cargo del GERENTE DE ESPACIO PÚBLICO Y MOVILIDAD, quien verificará el estricto cumplimiento del presente contrato, y de las disposiciones legales y reglamentarias a cargo de EL CONTRATISTA relacionado con el objeto del presente contrato de aprovechamiento económico en la modalidad de uso temporal para la realización de evento. 






11. INDEMNIDAD.

De conformidad con el Decreto 1082 de 2015, el CONTRATISTA mantendrá indemne y defenderá a su costa a EL DISTRITO de cualquier pleito, queja, demanda y responsabilidad de cualquier naturaleza, incluyendo costos y gastos provenientes de actos y omisiones de este frente a reclamaciones de terceros en el desarrollo y ejecución del contrato.



CESAREO BUJ HERNANDEZ
Gerente de Espacio Público y Movilidad
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C.

Proyectó: Mauricio Arrieta Contratista GEPM 
Gerson Serna, Arquitecto GEPM
Nohora Durango, Financiero GEPM 
Revisa: Ab. Kelvin Montes asesor Jurídico Externo GEPM 
Aprobó: Ab José Vizcaino - Asesor Jurídico Externo GEPM



Cartagena de Indias D.T. y C., 28 de diciembre del 2023.

Doctor

CESAREO BUJ HERNANDEZ

GERENTE DE ESPACIO PÚBLICO Y MOVILIDAD

Cordial saludo,

En respuesta a la solicitud presentada ante la Gerencia de Espacio Público y Movilidad, la entidad procede a emitir el siguiente informe financiero, conforme al espacio público requerido en la Plaza Alcalde Pareja, situada en el Barrio Centro Histórico.

INFORME FINANCIERO	
GERENCIA DE ESPACIO PÚBLICO Y MOVILIDAD	
FECHA:	28/12/2023
ASUNTO: Informe Financiero en la Plaza Alcalde Pareja.	
OBJETIVO: Realizar la evaluación financiera de las solicitudes recibidas para contratos de aprovechamiento económico del espacio público con mobiliario urbano removible a mediano plazo, en conformidad con el Decreto 1659 de 6 de diciembre de 2022.	
MOTIVO DEL INFORME FINANCIERO: El motivo central de este informe financiero es llevar a cabo el cálculo de las solicitudes recibidas para contratos de aprovechamiento económico del espacio público con mobiliario urbano removible a mediano plazo, según lo establecido en el Decreto 1659 de 6 de diciembre de 2022.	
RESPONSABLE DEL INFORME TECNICO: Gersson Serna	
RESPONSABLE APOYO JURÍDICO: Mauricio Arrieta	
RESPONSABLE FINANCIERO: Nohora Durango	



UBICACIÓN: Centro Histórico, Plaza Alcalde Pareja			
LOCALIDAD:	LOCALIDAD 1	U.C.G:	1
REF CATASTRAL:	Zona Homogénea	MAT. INMOBILIARIA:	No presenta
COORDENADAS: 838788.4622040408,1644714.6496669499			
PLANO DE REFERENCIA:			
			
<i>Imagen 1: Ubicación del espacio - plataforma MIDAS.</i>			



INFORME FINANCIERO

Se describe a continuación la fórmula para el aprovechamiento económico establecida en el artículo 25 del Decreto 1659 de 06 de diciembre de 2022 de tipo temporal (mobiliario removible)

$$RM = \beta * PS * m2 + Mob$$

Donde:

RM: Retribución mensual, correspondiente al aporte mensual que debe consignar el aprovechador al Distrito de Cartagena de Indias como retribución económica del espacio público.

β = Factor diferenciador: la sumatoria de las variables de sostenimiento mínimo del programa de espacio público, tasa de renta, las afectaciones propias por uso de suelo, administración, servicios públicos.

$$\beta = BC + (BC * (USO + ADM + SP))$$

BC= Base de cálculo: como el valor compuesto por la suma del % de cobro del valor avalúo de referencia del suelo (PC) y el costo mínimo (CM).

PC= Porcentaje de cobro: Porcentaje de cobro del valor de referencia del suelo dependiendo de los criterios de negocio, la caracterización social y demás consideraciones contempladas en el proyecto de ocupación.

Contrato de aprovechamiento económico	Valor de referencia del suelo (Ps)	PC (%)
Mobiliario urbano removible	Avalúo Catastral/Comercial	1%

CM= Costo Mínimo: Se entiende como el costo por metro cuadrado mínimo para el sostenimiento del programa de espacio público, según certificación expedida por la Secretaría de Infraestructura.

Ps= Precio del metro cuadrado del suelo (valor de referencia: avalúo catastral o comercial).

Para determinar la base de cálculo (BC) en la modalidad de mobiliario urbano removible se establece un rango de valor de referencia¹ por metro cuadrado del suelo de mínimo 4 SMMLV y máximo 6 SMMLV en el centro histórico y su área de

¹ Valores de referencia tomados del promedio de los avalúos catastrales de los predios circundantes de las áreas para el aprovechamiento económico.



influencia, con el objetivo de atenuar las grandes diferencias que se den dentro del cálculo y para garantizar mayor concurrencia de aprovechadores.

M2= Área de aprovechamiento económico

USO – Uso de suelo: Se establecen unos factores de incremento en el valor de la ocupación del espacio público con base en el uso del suelo predominante del Plan de ordenamiento territorial vigente y conforme al lugar donde se desarrollará el aprovechamiento:

USO DE SUELO	USO (%)
Comercial	25%
Mixto	50%
Residencial	75%

ADM - Administración por actividad específica: Se establecen unos factores de incremento a la actividad desarrollada en el espacio público.

ADMINISTRACION	Venta de Alimentos y Bienes	Servicios y eventos	Licores	Venta, comercialización y consumo de alimentos, adicionalmente la venta y consumo de bebidas alcohólicas
ADM (%)	25%	50%	75%	100%

SP - Servicios públicos: está relacionada con la disponibilidad de servicios públicos (Energía, Agua potable, Gas, internet) en el lugar donde se desarrollará el aprovechamiento económico del espacio público, generando un porcentaje de ajuste sobre el valor de la variable constante de cobro. Estos son:

Servicios Públicos	SP (%)
Un servicio	5%
Dos Servicios	10%



Tres o más
Servicios

15%

MOB= Mobiliario: En caso de haber presencia de mobiliario propiedad del distrito dentro de la actividad económica desarrollada en el espacio público, se procederá a incluir dentro del valor del aprovechamiento el uno por ciento (1%) del valor comercial del mismo, excluyendo la correspondiente depreciación del mueble.

Se calcula la fórmula de aprovechamiento de tipo temporal (mobiliario removible) para el establecimiento comercial Donde Fidel.

Adicionalmente cabe anotar que para el cálculo por aprovechamiento económico del establecimiento objeto de este informe, la variable base de cálculo (BC), toma como valor de referencia por metro cuadrado del suelo 6 SMLV, según cálculo e indicaciones del decreto, dado que el promedio de los avalúos catastrales x m² de los predios cercanos a la zona, son superiores a 6 SMLV. Se ajusta la base de cálculo según lo establecido en el decreto en 6 salarios mínimos legales vigentes.

Donde Fidel

$$RM = \beta * PS * m2 + Mob$$

Donde, el factor diferenciador β se define como:

$$\beta = (BC + (BC * (USO + ADM + SP)))$$

$$\beta = (83.211 + (83.211 * (50\% + 100\% + 0\%))) = 2,99\%$$

$$RM = \beta * PS * m2 + Mob$$

$$\beta = 2,99\%$$

$$Ps = 6.960.000,00$$

$$M^2 = 96$$

$$MOB = 0$$

$$CM = 13.61$$

$$PC = 69.600$$

$$RM = 2,99\% * 6.960.000 * 96 + 0 = \$ 19.970.711$$

La contraprestación mensual por aprovechamiento económico de tipo temporal del espacio público es de \$19.970.711. La retribución anual es de \$ 239.648.535.



**GERENCIA DE ESPACIO
PÚBLICO Y MOVILIDAD**



En resumen, la siguiente tabla recoge el total de la información financiera (retribución mensual y anual), para el establecimiento Donde Fidel, además se incluye el área propuesta y el número de mesas a ocupar en el espacio público.

ESTABLECIMIENTO COMERCIAL	ÁREA PROPUESTA	No de mesas	Retribución mensual	Retribución anual
Donde Fidel	96	24	\$ 19.970.711	\$ 239.648.535

Dado que el contrato de aprovechamiento económico a mediano plazo supone un período de 3 años, las cuotas se actualizarán cada año cumplido para cada establecimiento conforme al ajuste del índice del precio al consumidor (IPC).

Firma profesional responsable:

Nohora Durango P.

NOHORA ANGÉLICA DURANGO

Economista – Asesor externo GEPM



Cartagena de Indias D.T. y C., 26 de diciembre del 2023.

Doctor

CESAREO BUJ HERNANDEZ

GERENTE DE ESPACIO PÚBLICO Y MOVILIDAD

Cordial saludo,

En respuesta a la solicitud presentada ante la Gerencia de Espacio Público y Movilidad, la entidad procede a emitir el siguiente informe técnico, conforme al espacio público requerido en la Plaza Alcalde Pareja, situada en el Barrio Centro Histórico.

INFORME TÉCNICO	
GERENCIA DE ESPACIO PÚBLICO Y MOVILIDAD	
FECHA:	26/12/2023
ASUNTO: Informe técnico en la Plaza Alcalde Pareja.	
OBJETIVO: Realizar la evaluación de las solicitudes recibidas para contratos de aprovechamiento económico del espacio público con mobiliario urbano removible a mediano plazo, en conformidad con el Decreto 1659 de 6 de diciembre de 2022.	
MOTIVO DEL INFORME TECNICO: El motivo central de este informe técnico es llevar a cabo una evaluación exhaustiva y estructurada de las solicitudes recibidas para contratos de aprovechamiento económico del espacio público con mobiliario urbano removible a mediano plazo, según lo establecido en el Decreto 1659 de 6 de diciembre de 2022.	
RESPONSABLE DEL INFORME TECNICO: Gersson Serna	
RESPONSABLE APOYO JURÍDICO: Mauricio Arrieta	
RESPONSABLE FINANCIERO: Nohora Durango	



UBICACIÓN: Centro Histórico, Plaza Alcalde Pareja			
LOCALIDAD:	LOCALIDAD 1	U.C.G.:	1
REF CATASTRAL:	Zona Homogénea	MAT. INMOBILIARIA:	No presenta
COORDENADAS: 838788.4622040408,1644714.6496669499			
PLANO DE REFERENCIA:			
			
<i>Imagen 1: Ubicación del espacio - plataforma MIDAS.</i>			



1. INTRODUCCIÓN

El presente informe tiene como finalidad realizar un análisis detallado de las solicitudes presentadas para contratos de aprovechamiento económico del espacio público con mobiliario urbano removible a mediano plazo, en conformidad con el Decreto 1659 de 6 de diciembre de 2022. Se evaluarán la solicitud del establecimiento comercial que cumple con los parámetros establecidos en dicho decreto.

#	CODIGO	ESTABLECIMIENTO
1	EXT-AMC-23-0151037	RESTAURANTE BAR DONDE FIDEL

El informe técnico seguirá un procedimiento detallado que abarcará la revisión de la documentación completa de cada solicitud, análisis técnico de planos y memorias descriptivas, determinación de áreas aprovechables, número de mesas permitidas, y la generación de un plano definitivo de aprovechamiento económico.

2. MARCO LEGAL

El análisis de las solicitudes para contrato de aprovechamiento económico del espacio público con mobiliario urbano removible a mediano plazo se basa en el Decreto 1659 de 6 de diciembre de 2022, POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN LOS TRÁMITES Y PROCEDIMIENTOS PARA EL APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.

Que señala en su **ARTÍCULO 1. - OBJETO**. El objeto del presente Decreto es reglamentar el Aprovechamiento Económico del Espacio Público Distrital, en todas las actividades y modalidades, conservando el uso, goce y disfrute por parte de la comunidad, de acuerdo con lo definido en la Constitución Política, en las leyes, los decretos, los reglamentos y el Plan de Ordenamiento Territorial - POT, armonizándolo con la dinámica urbana de la ciudad, determinada por su condición turística y cultural de distrito especial facultado para el manejo y administración de los bienes de uso público que existan en su jurisdicción, y que sean susceptibles de explotación turística, eco-turística, industrial, histórica, recreativa y cultural.

ARTÍCULO 8-. INVENTARIO DE ESPACIOS CON VOCACIÓN DE APROVECHAMIENTO ECONÓMICO. La Gerencia de Espacio Público y Movilidad



será la autoridad encargada de la coordinación, administración, generación, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público, en los términos del artículo 40 de la Ley 2079 de 2021.

A través de mesa técnica que se realizará en conjunto con la Secretaría de Planeación Distrital, se determinará el porcentaje de ocupación autorizado para aprovechar económicamente cada espacio público; dichos espacios a su vez, tendrán los siguientes límites:

- Para plazas y plazoletas, el área aprovechable será de máximo el treinta por ciento (30%) del total de su área neta.
- Para espacios públicos residuales, el área aprovechable será de máximo el cincuenta por ciento (50%) del total de su área neta.
- Para parques y paseos peatonales, para determinar el área aprovechable deberá establecerse una franja de amoblamiento de máximo el diez por ciento (10%) de su área neta, excluyendo de este cálculo los jardines o zonas verdes, las áreas destinadas a recreación activa, las ciclorrutas y las zonas de uso peatonal.

ARTÍCULO 10. MODALIDADES DE APROVECHAMIENTO DE LOS COMPONENTES DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. El aprovechamiento de los componentes del sistema de espacio público se realizará a través de las siguientes.

1. Modalidad de aprovechamiento económico del espacio público con mobiliario urbano removible

ARTÍCULO 12-. PLAZOS DE APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DE LOS COMPONENTES DEL ESPACIO PÚBLICO. Un solicitante autorizado puede utilizar un espacio público en los tiempos y rangos que se describen a continuación:

- b. Mediano plazo: De sesenta (60) días a tres años.

ARTÍCULO 16-. TRÁMITE PARA LA CELEBRACIÓN DE CONTRATO DE APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DE MEDIANO PLAZO. El trámite previsto para la celebración de contrato de aprovechamiento económico del espacio público a mediano plazo en las modalidades descritas en los numerales 1, 4 y 5 del artículo 10 del presente decreto, será el indicado a continuación:

- A. Mobiliario Removible-Modalidad No. 1 descrita en el artículo 10.

1. Una vez adoptado el presente Decreto, y de manera anual, la Gerencia de Espacio Público y Movilidad (GEPM) a través de resolución que será publicada de conformidad con lo señalado en el artículo 8 del presente decreto, ofertará por



polígonos las zonas aprovechables económicamente. Dicha oferta, será publicada a través de la página web de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias y en las redes de la alcaldía, durante ocho (8) días calendario, en donde se especificarán los espacios que serán dispuestos para el aprovechamiento económico.

2. Una vez publicada la oferta y en cualquier tiempo, los interesados en usar el espacio público con fines de aprovechamiento económico deberán presentar ante la Gerencia de Espacio Público y Movilidad (GEPM) la solicitud formal de aprovechamiento en la que se deberá indicar:
 - 2.1. Nombre completo e identificación del solicitante (Persona jurídica o Natural)
 - 2.2. Correo electrónico en el que se autorice recibir notificaciones.
 - 2.3. La modalidad de aprovechamiento económico pretendida.
 - 2.4. La zona y ubicación precisa en la que pretende usar el espacio público con fines de aprovechamiento económico de acuerdo con la oferta publicada por la GEPM.
 - 2.5. El tiempo exacto o plazo por el cual pretende usar el espacio público con fines de aprovechamiento económico.

En caso de ser propietario del inmueble adyacente al espacio público que se pretende aprovechar, anexar certificado de libertad y tradición, con una expedición no mayor a 30 días

- 2.6. En caso de no ser propietario de inmueble adyacente al espacio público que se pretende aprovechar, anexar contrato de arrendamiento en el caso de tratarse de un inmueble contiguo al espacio a realizar aprovechamiento con mobiliario removible.
- 2.7. Memoria descriptiva del proyecto de ocupación, indicando las características generales, los elementos urbanos a intervenir en el espacio público, la escala y la cobertura.
- 2.8. Una copia en medio impreso y una en medio magnético (formato PDF DWG) de los planos de diseño de proyecto debidamente acotados y rotulados indicando la identificación del solicitante, la escala, el contenido del plano y la orientación norte. Los planos deberán estar suscritos por el profesional del diseño y deberán contener la siguiente información:
 - 2.8.1. Localización del proyecto en el espacio público a intervenir en escala de 1:200 que guarde concordancia con los cuadros de áreas y mojones del plano urbanístico en el que se detalle el área que se pretende ocupar.
 - 2.8.2. Plano de detalle arquitectónico de mobiliario removible a utilizar en escala de 1:50 o escala adecuada que facilite su lectura.
 - 2.8.3. Registro fotográfico de la zona a ocupar.
 - 2.8.4. Certificado de registro mercantil vigente con fecha de expedición no superior a un mes.
 - 2.8.5. Acta de inspección sanitaria expedida por el DADIS.
 - 2.8.6. Certificado de pago por derechos de autor expedido por SAYCO Y ACIMPRO.
 - 2.8.7. Certificado de inspección del comando de bomberos de Cartagena.
- 2.9. Copia simple del documento de identidad del solicitante, cuando se trate de personas naturales.



**GERENCIA DE ESPACIO
PÚBLICO Y MOVILIDAD**



2.10. Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio con vigencia no superior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas.

2.11. Poder o autorización debidamente otorgada, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario.

2.12. Registro Único Tributario - RUT.

2.13. Certificado de antecedentes disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación.

2.14. Certificado de antecedentes fiscales de la Contraloría General de la República.

2.15. Certificado de antecedentes judiciales de la Policía Nacional.

2.16. Certificado de medidas correctivas de la Policía Nacional.

3. En aquellos casos en los que se encuentre alguna inconsistencia en la documentación aportada, la GEPM notificará en el término cinco (5) días a través de correo electrónico al solicitante para que subsane el yerro y aporte la documentación faltante dentro de los siguientes tres (3) días de dicha comunicación. En caso de no subsanarse se entenderá desistida la solicitud.

4. La Gerencia de Espacio Público y Movilidad (GEPM), conformará un comité de verificación técnico, jurídico y arquitectónico, el cual examinará el contenido de la solicitud y evaluará dentro de los (15) días hábiles siguientes a su radicación o subsanación, si cumple o no, con los requisitos para la suscripción del contrato de aprovechamiento económico. En caso de ser aprobada la solicitud, la Gerencia de Espacio Público y Movilidad, comunicará al interesado a través de correo electrónico, para que dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, se suscriba el respectivo contrato.

ARTÍCULO 22.- PARÁMETROS PARA EL APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO CON MOBILIARIO REMOVIBLE: Para el aprovechamiento económico del espacio público en la modalidad mobiliario removible será necesario que el establecimiento de comercio se ubique en la primera planta o primer piso del inmueble, con frente y acceso directo al espacio susceptible de aprovechamiento económico, y en todo caso su área privada deberá medir por lo menos 150% al área que pretende aprovechar.

En todo caso, el espacio público que se pretenda aprovechar deberá estar sujeto a las condiciones de adyacencia, porcentaje máximo de aprovechamiento (30%), y en general las condiciones descritas en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 23.- RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS: En caso de cualquier conflicto que se presente con las diferentes modalidades del presente decreto para el aprovechamiento económico será la Gerencia de Espacio Público y Movilidad la entidad competente para dirimir sobre el mismo, con el fin de gestionar una rápida solución.



3. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

El 19 de noviembre del presente año, la Alcaldía de Cartagena publicó en su página oficial la oferta de polígonos destinada al aprovechamiento económico del espacio público con mobiliario urbano removible a mediano plazo, esta oferta comprendió un total de 23 zonas con potencial de ser aprovechadas y en respuesta a la convocatoria, el 27 de noviembre se recibieron dos solicitudes para la celebración de contratos de aprovechamiento económico en la Plaza Alcalde Pareja.

El polígono bajo análisis corresponde en la Plaza Alcalde Pareja, identificado como Plano No. 19 dentro de la oferta de polígonos, como se muestra en la siguiente imagen.

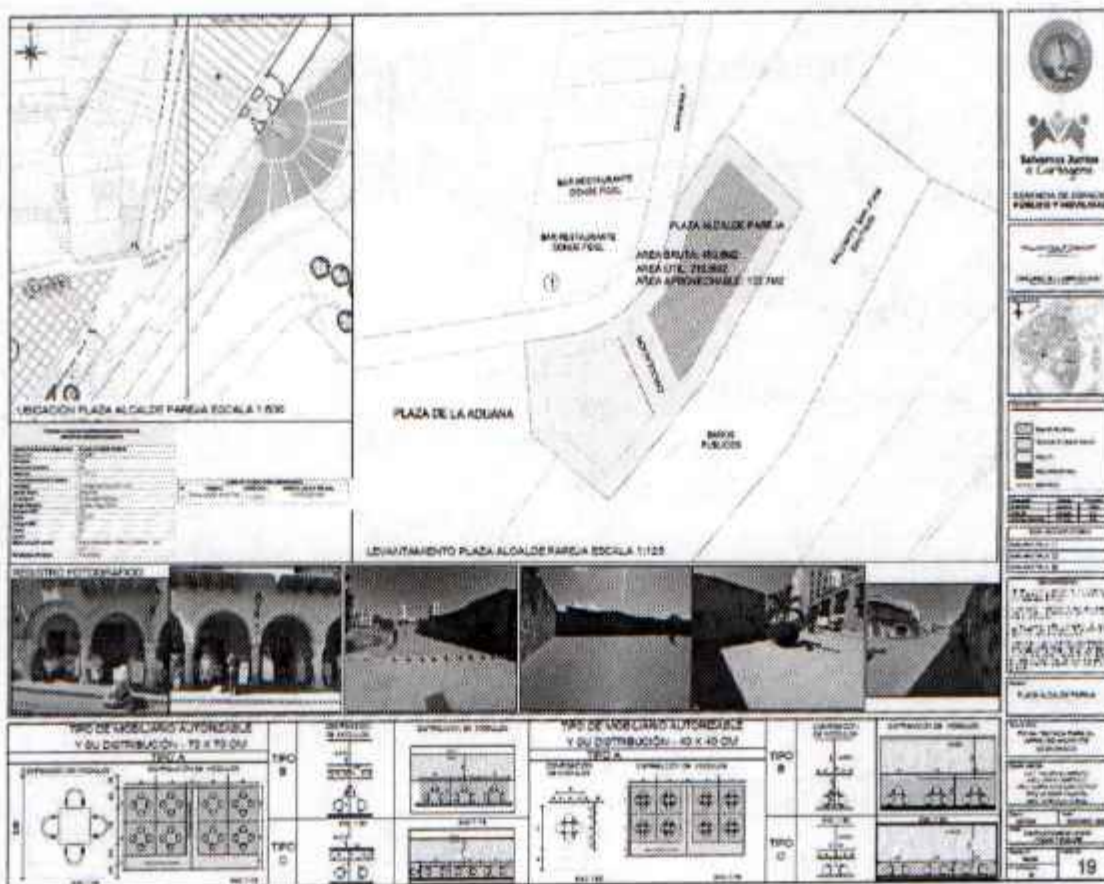


Imagen 2: Plano de aprovechamiento económico PLAZA ALCALDE PAREJA - GEPM 2022



La zona de estudio tiene las siguientes características Generales

- Referencia catastral: Sin referencia catastral
- Área bruta de 450,6 m²
- Área aprovechable de 133,7 metros cuadrados correspondiente al 30% del área bruta de la plaza.

FICHA DE CARACTERIZACIÓN DE ESPACIO PARA EL
APROVECHAMIENTO ECONOMICO

Espacio Público Para Reglamentar:	PLAZA ALCALDE PAREJA
Área en m ² :	450.6 M2
Perímetro:	100
Referencia Catastral:	N/A
Dirección:	K 7 32 19
Unidad Comunera de Gobierno:	1
Localidad:	Localidad Histórica y del Caribe.
Uso del Suelo:	Zona verde
Tratamiento:	Conservación Histórica
Riesgo Primario:	Licuação Baja (100%)
Manzana IGAC:	N/A
Barrio:	CENTRO
Código DANE:	N/A
Predio:	N/A
Estrato:	4
Objeto social Promedio	Restaurantes, Bares, Hoteles y Cafeterias Cant. Prom. 1
Clasificación del Suelo:	Suelo Urbano

LOCALES COMERCIALES COLINDANTES

N°	NOMBRE	DIRECCION	NOMENCLATURA PREDIAL
1	Restaurante Bar donde Fidel	K 7 32 19	010100750019000



Imagen 3: Plano de aprovechamiento económico PLAZA ALCALDE PAREJA - GEPM 2022.

La Plazoleta tiene un área total aproximada de 450,6 m², de los cuales el 30% del espacio es aprovechable, equivalente a un área de 133,7 m² como se indica en la imagen marcada con el color rojo.



4. ANALISIS DE LA INFORMACIÓN

Se evaluó la solicitud, que se ajustan a los parámetros estipulados en el artículo 16 del Decreto 1659 del 2022. Los establecimientos solicitantes son los siguientes:

#	CODIGO	ESTABLECIMIENTO
1	EXT-AMC-23-0151037	RESTAURANTE BAR DONDE FIDEL

Se procedió al análisis detallado de las propuestas, utilizando la información de cada establecimiento conforme a los planos proporcionados en el formato establecido por la Gerencia de Espacio Público, donde se pudo verificar que los planos aportados cumplen con las disposiciones del artículo 16 del Decreto 1659, específicamente en los numerales:

- 2.7. Memoria descriptiva del proyecto de ocupación, indicando las características generales, los elementos urbanos a intervenir en el espacio público, la escala y la cobertura.
- 2.8. Una copia en medio impreso y una en medio magnético (formato PDF DWG) de los planos de diseño de proyecto debidamente acotados y rotulados indicando la identificación del solicitante, la escala, el contenido del plano y la orientación norte. Los planos deberán estar suscritos por el profesional del diseño y deberán contener la siguiente información:
 - 2.8.1. Localización del proyecto en el espacio público a intervenir en escala de 1:200 que guarde concordancia con los cuadros de áreas y mojones del plano urbanístico en el que se detalle el área que se pretende ocupar.
 - 2.8.2. Plano de detalle arquitectónico de mobiliario removible a utilizar en escala de 1:50 o escala adecuada que facilite su lectura.
 - 2.8.3. Registro fotográfico de la zona a ocupar.



GERENCIA DE ESPACIO
PÚBLICO Y MOVILIDAD

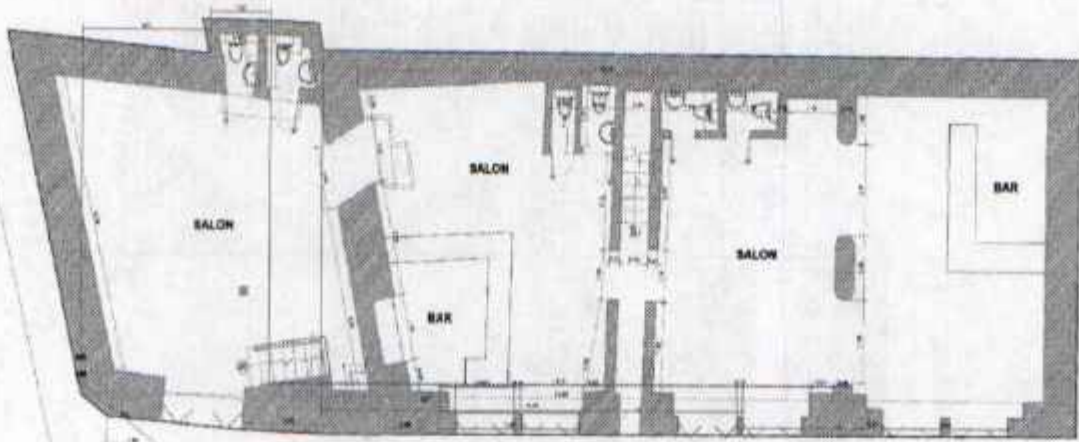


Imagen 5: Plano RESTAURANTE BAR DONDE FIDEL - Área privada.



Imagen 6: Plano RESTAURANTE BAR DONDE FIDEL - Distribución de mobiliario.



Tras examinar detenidamente los planos proporcionados, se constató que el área total solicitada de la plaza asciende a de 120 m², lo que representa un 89% del área disponible en el polígono. Además, la suma de las mesas solicitadas por los establecimientos comerciales alcanza un total de 24.

En resumen, la siguiente tabla presenta un desglose detallado de los establecimientos comerciales, sus áreas privadas, las áreas solicitadas y el número de mesas correspondientes:

ESTABLECIMIENTO COMERCIAL	ÁREA PRIVADA M2	ÁREA SOLICITADA	No MESAS SOLICITADAS
RESTAURANTE BAR DONDE FIDEL	209	120	24
TOTAL	209	120	24

Este análisis proporciona una visión integral de la distribución del espacio solicitado por cada establecimiento y respalda la toma de decisiones para el aprovechamiento económico del área en la Plazoleta.

5. RESULTADOS Y CONCLUSIONES

Como resultado del análisis, se logró establecer con precisión tanto el área aprovechable como el número de mesas aprobadas para el establecimiento, tomando como referencia el área privada detallada en la tabla siguiente:

ESTABLECIMIENTO COMERCIAL	ÁREA PRIVADA M2	PORCENTAJE MÁXIMO APROVECHABLE	MAX AREA M2 APROBLECHABLE	ÁREA PROPUESTA	No DE MESAS
RESTAURANTE BAR DONDE FIDEL	209	100%	139,33	96	24
TOTAL	209	100%	139,33	96	24

Se procedió a realizar la suma total del área privada del establecimiento, determinando así el porcentaje correspondiente en relación con el total del área aprovechable. Este porcentaje se multiplicó por el área aprovechable, resultando en el área máxima aprovechable por establecimiento en el espacio público. En la evaluación de la capacidad de cada establecimiento, se examinó la medida de la fachada para establecer el número máximo de mesas viables, y se contrastó con la cantidad de mesas solicitadas en cada caso.



Este enfoque permitió determinar de manera precisa el potencial de aprovechamiento para cada establecimiento, garantizando una distribución equitativa y eficiente del espacio público.

Al utilizar el área privada como parámetro fundamental, se estableció un marco sólido que refleja la capacidad real de cada establecimiento para el aprovechamiento económico del espacio público. Este enfoque no solo cumplió con los requisitos establecidos en el Decreto 1659, sino que también aseguró la equidad en la asignación de áreas aprovechables, evitando posibles desbalances entre los solicitantes.

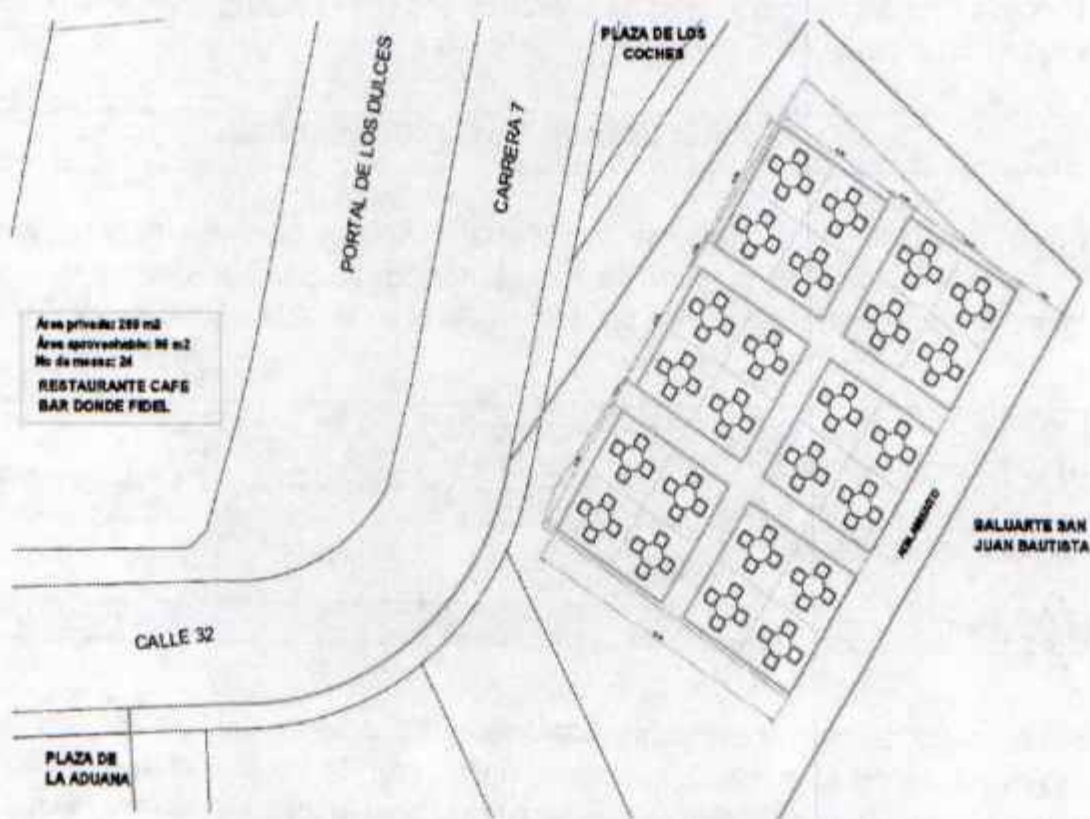


Imagen 07: Plano Distribución de mobiliario Plaza Alcalde Pareja



Además, se llevó a cabo un análisis detallado del mobiliario removible, considerando las dimensiones máximas permitidas, principalmente el módulo de mesas de 70x70 cm, se propuso una distribución que asegura el adecuado flujo peatonal y la preservación de las zonas de circulación. Esta aproximación proporciona una guía estratégica para la disposición del mobiliario urbano removible en la Plaza, optimizando el aprovechamiento económico del espacio público de manera coherente y armoniosa con el entorno. Dando como resultado el área y número de mesas para establecimiento como se muestra en la siguiente tabla

ESTABLECIMIENTO COMERCIAL	ÁREA PROPUESTA	No MESAS
RESTAURANTE BAR DONDE FIDEL	96	24
TOTAL	96	24

El producto de este análisis se materializó visualmente en el plano de distribución que detalla las áreas aprovechadas por cada establecimiento y el número de mesas aprobadas. Este plano ofrece una representación gráfica precisa y clara de la propuesta de distribución del mobiliario removible en la Plaza. La información visual proporcionada busca facilitar la comprensión y toma de decisiones, permitiendo a la administración y demás partes interesadas evaluar de manera efectiva la disposición de los elementos urbanos propuestos en el espacio público.



Luego de una detallada evaluación y verificación de las medidas, se confirma que el espacio solicitado cumple con las condiciones establecidas en la propuesta y el plano aprobado por la Gerencia de Espacio. El área total aprobada asciende a 96m², distribuida entre los establecimientos previamente mencionados, con un número total de 24 mesas autorizadas, junto con sus respectivas sillas. Para la aprobación de la propuesta, se deben tener en cuenta consideraciones importantes:

1. Respetar Áreas de Circulación Peatonal: Se destaca la importancia de no ocupar andenes, rampas, escalinatas y otros elementos del espacio público que permitan el libre acceso de todos los ciudadanos, incluyendo aquellos con movilidad reducida.
2. Mantener Distancias Mínimas: Se establecen distancias mínimas tanto a monumentos (2.5 metros) como al mobiliario urbano existente, como bancas, luminarias, bolardos y jardineras (2 metros).
3. Requisitos Específicos para Mobiliario: Dependiendo de la tipología del mobiliario propuesto (A, B o C), se especifican requisitos de circulación interna, asegurando dimensiones adecuadas para garantizar la comodidad y seguridad de los peatones.
4. Preservación de Zonas Verdes: Se prohíbe causar daño a las zonas verdes aledañas al espacio a ocupar, fomentando la conservación del entorno natural.
5. Entrega en Condiciones Originales: Al finalizar el contrato, se requiere entregar los espacios en las mismas condiciones en las que fueron recibidos inicialmente, asegurando el mantenimiento y cuidado del espacio público.

Firma profesional responsable:

Gersson Serna
GERSSON SERNA

Arquitecto – Asesor externo GEPM

SEÑORES:
GERENCIA DE ESPACIO PÚBLICO Y MOVILIDAD
CARTAGENA DE INDIAS D. T. Y C.

ASUNTO: SOLICITUD MODALIDAD APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO CON MOBILIARIO URBANO REMOVIBLE A MEDIANO PLAZO – PLAZA ALCALDE PAREJA

Por medio de la presente, **LORENA DEL CARMEN LEOTTAU SERRANO**, identificado con cedula de ciudadanía **45.474.490** de Cartagena propietario del establecimiento de comercio **RESTAURANTE CAFÉ BAR DONDE FIDEL**, con N.I.T.: 45474490-3, presento solicitud de MODALIDAD APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO CON MOBILIARIO URBANO REMOVIBLE A MEDIANO PLAZO, ante la oficina de espacio público, por periodo de 3 años, para utilizar una zona de la Plaza Alcalde Pareja, por estar ubicados en el frente de la plaza Adjuntamos a dicha solicitud la siguiente información:

- Contrato de arrendamiento del predio.
- Memoria descriptiva del proyecto. Planos (en medio impreso y en medio magnético) de diseño del proyecto debidamente acotado y rotulado (de acuerdo a los formatos presentados por la Gerencia de Espacio Público en la página web.
- Certificado mercantil vigente
- Acta inspección Dadis
- Sayco y Acimpro
- Certificado de Bomberos
- Cedula representante legal
- Certificado de existencia y Representante Legal.
- Certificado de antecedentes judiciales de la Policía Nacional
- RUT
- Certificado de antecedentes fiscales de la contraloría General de la Nación.
- Certificado de antecedentes disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación.
- Certificado de medidas correctivas

Recibo notificaciones al correo: dondefidell940@hotmail.com

Atentamente:


LORENA DEL CARMEN LEOTTAU SERRANO

C.C 45.474.490



ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS, D. T. Y C.
SISTEMA DE TRANSPARENCIA DOCUMENTAL
VENTANILLA ÚNICA DE ATENCIÓN AL CIUDADANO

Código de registro: EXT-AMC-23-0151037

Fecha y Hora de registro: 18-dic-2023 10:09:27

Funcionario que registra: Arroyo Yances, Angie Elena

Dependencia del Destinatario: Gerencia de Espacio Público y Movilidad Urbana

Funcionario Responsable: Nuñez Valest, Ivis

Cantidad de anexos: 29

Contraseña para ciudadano: 965FF15F

www.cartagena.gov.co



AB-1812034

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

CIUDAD Y FECHA DEL CONTRATO: Cartagena Mayo 1- de 1988

ARRENDADOR: Gon Ben Wo

ARRENDATARIO: Fidel Leotta
Johana Leotta SerranoOBJETO: Conceder el goce de un inmueble que consta de un edificio de dos plantas situa
do en el portal de los dulces #32-09, con baño en buen estado
Servicio eléctrico y de agua forjados en buen estado

DIRECCION: Centro Postal de los dulces #32-09

LINDEROS (Las partes quedan autorizadas para llenar después los espacios en blanco correspondientes a los linderos)

PRECIO: Ciento doce mil quinientos pesos M.L. (12.320)
PESOS (12.320)) MICTE MENSUALES PAGADEROS DENTRO DE LOS CINCO (✓) PRIMEROS DIAS

DE CADA PERIODO MENSUAL AL ARRENDADOR O A SU ORDEN en la ciudad de cartagena

AUMENTO 20 % DEL PRECIO DE CADA año de Arrendo

TERMINO: Un Ano

FECHA DE INICIACION: 1 de Mayo de 1988

FECHA DE TERMINACION: 30 de Abril de 1989

SERVICIOS DE: Agua fría y teléfono

SERAN POR CUENTA DEL ARRENDATARIO: SI

Además de las anteriores estipulaciones, EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO convienen las siguientes: 1a.) PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO.—El arrendatario se obliga a pagar el precio dentro de los plazos previstos, en E/ Nacional 18.

2a.) DESTINACION.—El arrendatario se compromete a utilizar el inmueble objeto de este contrato para Local Comercial.

3a.) SUBARRENDAMIENTO Y CESION.—El arrendatario no podrá subarrendar el inmueble ni ceder el contrato sino de conformidad con los términos del Art. 121 del C. de Co. 4a.) LESION DE LOS DERECHOS DEL ARRENDADOR.—Para los efectos del cambio de destinación del inmueble y del subarrendo, los linderos

5a.) REPARACIONES.—El arrendatario se obliga a efectuar las reparaciones locales y aquellas que sean necesarias por hechos de él o de sus dependientes.

6a.) INSPECCION.—El arrendatario permitirá en cualquier tiempo las visitas que el arrendador o sus representantes tengan a bien realizar para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés.

34 7a) SEGUROS.—El arrendatario pagara la diferencia de valor que resulte en el seguro de incendio del local si la tasa se modifica por causa de la destinacion
 35 salvo el deterioro natural. 8a) ENTREGA.—El arrendador se obliga a entregar al arrendatario el inmueble el dia 1 de Mayo de 1988 punto
 36 con los elementos que lo integran, los que se detallaran en escrito separado firmado por los contratantes, el cual se considera parte integrante de este contrato.
 37 10a) INCUMPLIMIENTO.—El incumplimiento o violacion de cualesquiera de las obligaciones del arrendatario dara derecho al arrendador para resolver el contrato
 38 y exigir la entrega inmediata del inmueble sin necesidad del desahucio ni de los requerimientos previstos en la ley. El arrendatario renuncia a oponerse a la cesa
 39 cion del arriendo mediante la caucion establecida en el Art. 2035 del C. C. 11a) CLAUSULA PENAL.—El incumplimiento por parte del arrendatario de cualesquiera
 40 de las obligaciones de este contrato lo constituirá en deudor del arrendador por la suma de \$ 500.000 = (quinientos mil pesas)
 41 a titulo de pena, sin menoscabo del cobro de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. 12a) TERMINACION
 42 Y PRORROGA DEL CONTRATO.—Este contrato termina por el vencimiento del termino estipulado. Los contratantes podran prorrogarlo mediante comunicaciones
 43 escritas por lo menos con un mes de antelacion a su vencimiento. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovacion consagrado en el articulo 518 del C. de Co.
 44 13a) IMPUESTOS Y DERECHOS.—Los impuestos y derechos que cause este contrato estaran a cargo de

47 CLASULAS ADICIONALES

El Notario Cuarto Encargado de
 Circulo de Cartagena
 Da Fé:
 Que esta copia coincide con el
 original que he tenido a la vista
 30 MAY 2009
 Cartagena, ...

REPUBLICA DE COLOMBIA
 En el Municipio de...
 Tercera Mesa
 Notario Cuarto Encargado del
 Circulo de Cartagena

59 En constancia se firma en _____ ejemplares en la ciudad y fecha arriba mencionadas 1 de Mayo de 1988
 60 EL ARRENDADOR: [Signature] EL ARRENDATARIO: [Signature]
 61 C. de C. NOTARIA 3a. DEL CIRCULO DE CARTAGENA N.º 474.452 de 1988
 62 La(s) firm(a) (s) y Dicho (a): [Signature]
 63 TESTIGO [Signature] TESTIGO [Signature]
 64 C. C. N.º [Signature] de _____



Araujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL No.021009

FECHA DE INICIACION : 30 MAR 2019
 FECHA DE VENCIMIENTO : 29 MAR 2024
 PARTE ARRENDADORA : ARAUJO & SEGOVIA S.A.
 PARTE ARRENDATARIA : LEOTTAU SERRANO LORENA DEL CARMEN
 PROPIETARIO : CHAN SIEM EMILIA
 DIRECCION DEL INMUEBLE : CARTAGENA, CENTRO; PORTAL DE LOS DULCES. PLAZA DE LOS COCHES
 O PLAZA DEL ECUADOR; CARRERA 7 No.32-19 y No.32-15
 CANON : VEINTIUN MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$21,300,000) MAS IVA

LINDEROS GENERALES DE LA NOMENCLATURA No.32-19: POR EL FRENTE ENTRANDO LINDA POR LA DERECHA ENTRANDO LINDA CON PREDIOS DE LOCAL DONDE ACTUALMENTE FUNCIONA TU CANDELA DE NOMENCLATURA No.32-25, POR LA IZQUIERDA ENTRANDO LINDA CON ESCALERAS DE ACCESO AL APTO DE NOMENCLATURA No.32-15 DEL MISMO PROPIETARIO DE POR MEDIO A LOCAL DONDE ACTUALMENTE FUNCIONA RESTAURANTE BAR DONDE FIDEL, POR EL FONDO ENTRANDO LINDA CON CASA DONDE ACTUALMENTE FUNCIONA HARD ROCK CAFE CON NOMENCLATURA CARRERA 6 No.32-10, CENIT NO APLICA, NADIR NO APLICA.

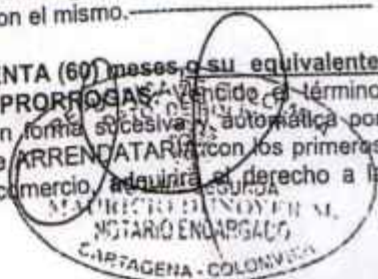
LINDEROS GENERALES DE LA NOMENCLATURA No.32-15: POR EL FRENTE ENTRANDO LINDA CON PLAZA DEL ECUADOR O PLAZA DE LOS COCHES DE POR MEDIO A LA MURALLA DE LA TORRE DEL RELOJ. POR LA DERECHA ENTRANDO LINDA CON MEZANINNE DEL LOCAL DE NOMENCLATURA No.32-19 DEL MISMO PROPIETARIO, POR LA IZQUIERDA ENTRANDO LINDA CON LOCAL DONDE ACTUALMENTE FUNCIONA RESTAURANTE BAR DONDE FIEL, POR EL FONDO ENTRANDO LINDA CON CASA DONDE ACTUALMENTE FUNCIONA HARD ROCK CAFE CON NOMENCLATURA CARRERA 6 No.32-10, CENIT NO APLICA, POR EL NADIR LINDA CON LOCAL DE NOMENCLATURA No.32-19 DEL MISMO PROPIETARIO.

Por el presente documento se hace constar que entre las partes ARRENDADORA y ARRENDATARIA anteriormente descritas, se ha celebrado el contrato de Arrendamiento de Local Comercial, regido por las normas legales vigentes, y en especial por las cláusulas que se enuncian a continuación:

PRIMERA: OBJETO.- La parte ARRENDADORA entrega a título de arrendamiento el inmueble cuya dirección y linderos se enuncian anteriormente, el que constituye el objeto del presente contrato, y que la parte ARRENDATARIA declara haber recibido como cuerpo cierto, a su entera satisfacción. Inmueble que consta de: LOCAL DE PISO No.1 DE NOMENCLATURA 32-19 QUE ESTÁ CONFORMADO POR: SALON, MEZZANINE, BALCON, UN (1) BAÑO. Y LA NOMENCLATURA No.32-15 CONSTA DE UN APARTAMENTADO DE UNA HABITACION, UN (1) BAÑO, COCINA NORMAL, SALA, COMEDOR, BALCON.-.

SEGUNDA: ESTADO DEL INMUEBLE.- El bien inmueble entregado en arrendamiento se encuentra en el estado que se puntualiza en el inventario suscrito por los contratantes en hoja (s) aparte, el cual hace parte integrante del presente contrato para todos los efectos legales, obligándose desde ahora la parte ARRENDADORA, a emplear en su conservación y mantenimiento, el debido cuidado, so pena de responder ejecutivamente ante la parte ARRENDATARIA, por los daños que el ARRENDATARIO y/o sus dependientes causen al inmueble, el que la parte ARRENDATARIA se obliga a restituir al vencimiento o terminación del contrato en el estado que se enuncia en dicho inventario, y con las reparaciones mejoras y/o modificaciones autorizadas por la propietaria del inmueble que se enuncian en las cláusulas Adicionales -. **PARAGRAFO:** El inmueble entregado en arrendamiento goza de los servicios y usos conexos inherentes para su uso y goce, a entera satisfacción de la parte ARRENDATARIA, quien declara igualmente haber conocido el inmueble previo a la celebración del presente contrato, en cuanto a su estado físico y estar conforme con el mismo.

TERCERA: TERMINO DEL CONTRATO.- El término de duración del presente contrato será de **SESENTA (60) meses o su equivalente CINCO (5) años**, contados a partir de la fecha antes referenciada.- **PARAGRAFO PRIMERO.- PRORROGAS:** Vencido el término principal estipulado, el presente contrato se entenderá prorrogado y/o renovado según el caso, en forma sucesiva y automática por periodos de doce (12) meses. **PARAGRAFO SEGUNDO. RENOVACIONES:** Cumplidos por la parte ARRENDATARIA con los primeros dos (2) años de permanencia consecutiva en el inmueble con un mismo establecimiento de comercio, adquirirá el derecho a la





Araujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

renovación del contrato en los términos del artículo 518 del Código de Comercio. En ese evento, cualesquiera de las partes, podrá comunicar a la otra parte su intención de renovarlo mediante carta enviada por cualquier medio escrito a las direcciones registradas en este contrato, comunicación en la que se establecerán las nuevas condiciones del contrato y en caso de desacuerdo en cuanto a las condiciones en mención, se recurrirá al trámite establecido en el Art. 519 del Código de Comercio.- Es claro que adquirido por la parte ARRENDATARIA el derecho a la RENOVACION del contrato, no se requerirá de la elaboración de un nuevo documento, pues el presente contrato mantendrá su vigencia durante todo el tiempo en el que el inmueble permanezca en poder de la parte ARRENDATARIA, y solo bastara para efectos de la renovación del contrato, la comunicación en la que las partes manifiesten su intención de renovarlo, y las condiciones de la misma en cuanto al termino y al nuevo precio de la renta.

CUARTA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA DEL INMUEBLE. En los casos previstos en los numerales segundo (2) y tercero (3) del artículo 518 del Código del Comercio, la parte ARRENDADORA desahuciará a la parte ARRENDATARIA mediante carta enviada por correo certificado a la dirección del inmueble, con no menos de seis (6) meses de anticipación a la fecha del vencimiento de cualesquiera de las prórrogas tácitas o renovaciones expresas del contrato. A su vez la parte ARRENDATARIA, deberá comunicar a la parte ARRENDADORA su intención de dar por terminado el contrato y hacer entrega del inmueble, con una anticipación no inferior a tres (3) meses al de la fecha de vencimiento del contrato, y durante ese lapso se obliga a permitir que el inmueble sea visitado por terceros interesados en su arrendamiento, por un término no inferior a dos (2) horas hábiles diarias. **PARAGRAFO PRIMERO:** Con una antelación mínima de ocho (8) días hábiles al de la fecha de entrega del inmueble la parte ARRENDATARIA permitirá la visita de un funcionario designado por la parte ARRENDADORA quien revisará el estado físico del inmueble y señalará en acta que constará en documento aparte, si a ello hubiere lugar, las reparaciones que la parte ARRENDATARIA debe introducir en el inmueble a efectos de que este sea recibido conforme al inventario. De no permitirse o producirse la visita en cuestión por causas imputables a la parte ARRENDATARIA, o si el inmueble al momento de su entrega no se encontrare en condiciones de ser recibido, el funcionario designado por la parte ARRENDADORA se abstendrá de recibirlo hasta que en mismo se encuentre a satisfacción de la parte ARRENDADORA. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Queda establecido que durante el lapso que emplee la parte ARRENDATARIA en ejecutar las reparaciones que requiera el inmueble, seguirán a su cargo los arrendamientos y los servicios públicos que se causen, hasta tanto el inmueble sea recibido a satisfacción por la parte ARRENDADORA. **PARAGRAFO TERCERO:** En caso que la parte ARRENDATARIA no de la noticia de la terminación del contrato dentro de los tres meses señalados anteriormente, el presente contrato se entenderá prorrogado y/o renovado por periodos de doce (12) meses, debiendo cancelar la parte ARRENDATARIA el incremento de la renta en el monto indicado por la parte ARRENDADORA.

QUINTA: SANCION POR RETARDO EN LA RESTITUCION. Si vencido el presente contrato, y producido el desahucio a que se refiere el artículo 520 del Código del Comercio, la parte ARRENDATARIA no hiciere devolución de la tenencia del inmueble, pagará a favor de la parte ARRENDADORA a título de pena, dos (2) cánones de arrendamiento vigentes, al momento en que quede ejecutoriada la sentencia que ponga fin al presente contrato, sin perjuicio del derecho que le asiste a la parte ARRENDADORA de exigir el pago de la obligación principal, si a ello hubiere lugar.

SEXTA: DESTRATE. Si la Parte ARENDATARIA llegare a desocupar el inmueble materia del presente contrato antes del vencimiento del término inicialmente señalado, o de sus prórrogas o renovaciones, estará obligada al pago de la renta que falte hasta la terminación legal del contrato, en los términos señalados en el Art. 2003 del Código del Civil.

SEPTIMA: EL PRECIO. El canon o precio mensual de arrendamiento se pacta inicialmente en la suma de **VEINTIUN MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$21,300,000) MAS IVA** moneda legal, el que tendrá vigencia durante los primeros doce meses de ejecución del presente contrato, y que la parte ARRENDATARIA se obliga a pagar por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes, cualquiera que sea la fecha de iniciación del contrato, pago que deberá efectuar la parte ARRENDATARIA en las oficinas de la parte ARRENDADORA ubicadas en el Centro, Sector La Matuna, Edificio Concasa 2º piso, y/o en Bocagrande, Calle 8 con Cra 3 Esquina Edificio Infinitum Local No.4 y/o Santa Lucia, C.C. Ronda Real, Oficina 222 2do. Piso o por consignación o transferencia bancaria realizada a la cuenta de ahorros No.5045-01271-35de **BANCOLOMBIA** a nombre de **ARAUJO Y SEGOVIA S.A.**, o a su orden, durante todo el término de vigencia de este contrato, sus prórrogas tácitas o renovaciones expresas, renunciando la parte ARRENDATARIA expresamente a los requerimientos para ser constituida en mora. De optar la parte ARRENDATARIA por el pago de la renta en la cuenta de ahorros antes indicada, debe realizar la consignación al convenio 30350, indicando en la referencia el número del documento de identificación del titular del contrato, y/o el número del contrato de arrendamiento, debiendo la parte ARRENDATARIA obligatoriamente enviar el respectivo soporte al correo electrónico cartera@araujoysegovia.com. De no hacerlo así la parte ARRENDADORA no responderá por pagos que no se reflejen, y por ende se configure una mora en el pago de los arrendamientos. **PARAGRAFO PRIMERO.** En el evento que en cualquier tiempo de ejecución del presente contrato, el propietario del bien inmueble objeto del mismo pertenezca al Régimen Común, la parte ARRENDATARIA, conjuntamente con el canon mensual de arrendamiento y en la misma oportunidad, se obliga a pagar el IVA equivalente al 19% del precio mensual de la renta y/o el porcentaje que determine el gobierno nacional. **PARAGRAFO SEGUNDO:** La mera tolerancia de la parte ARRENDADORA en aceptar el pago del precio de la renta y del IVA, en caso de que proceda su cobro, con posterioridad a los cinco (5) primeros días calendarios de cada mes, no se entenderá como que en ella existe el ánimo de modificar o novar el término establecido para dicho pago, pudiendo la parte ARRENDADORA en cualquier tiempo iniciar las acciones legales tendientes a dar cumplimiento al





Araujo & Segovia

LÍDERES INMOBILIARIOS

presente contrato, **PARAGRAFO TERCERO:** Si el pago del canon de arrendamiento se hiciera con cheque y este resultare impagado, la parte ARRENDATARIA se obliga a pagar a la parte ARRENDADORA el equivalente al 20% del importe del cheque, tal como lo dispone el artículo 731 del Código de Comercio. **PARAGRAFO CUARTO: REAJUSTES:** Cada doce (12) meses de ejecución del presente contrato la parte ARRENDATARIA se obliga expresa y automáticamente a incrementar el canon mensual de arrendamiento en un porcentaje igual al I.P.C. señalado por el gobierno, mas dos (2) puntos por tratarse de inmueble destinado a actividad comercial.- En caso de que en cualquier tiempo posterior al segundo año de ejecución se presentaren diferencias entre las partes en cuanto a la fijación del incremento del precio del arrendamiento se recurrirá al procedimiento Verbal con intervención de peritos, consagrado en el Art. 519 del Código del Comercio. **PARAGRAFO QUINTO.-** El no pago del precio mensual de arrendamiento dentro de los cinco primeros días calendarios de cada mes, acarreará para la parte ARRENDATARIA el pago a favor de la parte ARRENDADORA de intereses moratorios a la tasa mas alta permitida por el Gobierno, así como también se obliga a pagar los gastos de gestión pre jurídica y de cobranza judicial, que establezca la parte ARRENDADORA, como también al pago de las costas y gastos derivados de cualquier actuación judicial o extrajudicial, sumas que serán descontadas de manera preferente de cualquier pago que efectúe la parte ARRENDATARIA, sin perjuicio de las acciones legales que adopte la parte ARRENDADORA tendientes a dar por terminado el presente contrato y de exigir las sanciones previstas en el mismo. **PARAGRAFO SEXTO:** En el evento que la factura no sea enviada por la arrendadora o que no esté disponible en la página web, se causaran intereses moratorios transcurridos cinco días hábiles siguientes al recibo de la factura o de la fecha que esté disponible en la página web. **PARAGRAFO SEPTIMO:** Sin perjuicio de las acciones que adelante directamente ARAUJO & SEGOVIA S.A. esta faculta desde la fecha de celebración del presente contrato a UNIFIANZA S.A, sociedad con oficinas en Barranquilla Calle 72 No.52-46 local 210, para que adelante contra la parte ARRENDATARIA o coarrendatarios, las gestiones de cobranza extrajudicial de los arrendamientos en mora, los servicios públicos, los intereses, los gastos, las sanciones y demás sumas de dinero que se generen con ocasión del incumplimiento de las obligaciones a cargo de la parte ARRENDATARIA o coarrendatarios, siempre tendiente a normalizar la obligación.

OCTAVA: DESTINACION DEL INMUEBLE. La parte ARRENDATARIA destinará el inmueble exclusivamente para los fines del establecimiento comercial denominado: **RESTAURANTE CAFÉ BAR DONDE FIDEL.** En el desarrollo específico las siguientes actividades: BAR Y RESTAURANTE.- **PARAGRAFO PRIMERO:** La parte ARRENDATARIA no podrá sin autorización de la parte ARRENDADORA ceder ni subarrendar el inmueble, ni en todo, ni en parte, ni darle una destinación diferente a la prevista en el presente contrato. Se consideran que lesionan los derechos de la parte ARRENDADORA, si el inmueble se destina: a). Actividades que riñan con la moral, las buenas costumbres y la higiene; b). Si se destina en todo o en parte para habitación familiar; expendio de comidas o bebidas, y c). En una palabra, si se le da una destinación diferente para la que fue arrendado. **PARAGRAFO SEGUNDO:** La violación de esta cláusula dará derecho a la parte ARRENDADORA para exigir la desocupación del inmueble, en cualquier tiempo, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los que renuncia la parte ARRENDATARIA.

NOVENA: VENTA O CESION DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO. Las partes declaran que el presente contrato se celebró "Intuito personae", es decir, en consideración a la persona de la parte ARRENDATARIA y de sus fiadores solidarios, a quienes en ningún momento la parte ARRENDADORA les exigió primas o sumas de dinero alguna para darles en arrendamiento el inmueble, por lo tanto la cesión de este contrato, como consecuencia de la enajenación del establecimiento de comercio que funciona en el inmueble, no será aceptada por la parte ARRENDADORA sin el cumplimiento previo por parte de la ARRENDATARIA, dé los requisitos exigidos en los Arts. 528 a 530 inclusive del Código de Comercio. La calificación de la solvencia del cesionario, sus coarrendatarios o fiadores solidarios, será determinada por la parte ARRENDADORA, previa a cualquier negociación de la parte ARRENDATARIA con terceros. **PARAGRAFO PRIMERO:** Cumplidos con los requisitos previos exigidos por la parte ARRENDADORA, si el adquirente del establecimiento de comercio y sus coarrendatarios y/o fiadores se niegan a suscribir un nuevo contrato, o el documento que requiera la parte ARRENDADORA, seguirá respondiendo ante esta última, la parte ARRENDATARIA y sus deudores solidarios, pues no tendrá eficacia la mera noticia que la parte ARRENDATARIA de a la parte ARRENDADORA respecto a la venta del establecimiento o la entrega del inmueble a terceros, pudiendo en este caso la parte ARRENDADORA solicitar la restitución judicial del inmueble, simultáneamente con las sanciones establecidas en el presente contrato. En consecuencia la venta del establecimiento de comercio que funcione en el inmueble objeto del presente contrato conllevará a la terminación del mismo si no se cumple con los requisitos exigidos por la parte ARRENDADORA, debiendo la parte ARRENDATARIA y sus deudores solidarios responder en todo tiempo por todas las obligaciones derivadas de este contrato. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Teniendo en cuenta que la parte ARRENDADORA no exigió a la parte ARRENDATARIA ninguna suma de dinero como antes se indico, la parte ARRENDATARIA a su vez no podrá exigir primas comerciales por buen nombre o "goodwill", o indemnizaciones de ninguna naturaleza, ni a la parte ARRENDADORA ni al propietario del inmueble, cuando éstos soliciten la terminación del presente contrato por cualquier causa válida.

DECIMA: PROHIBICIONES. Queda prohibido expresamente a la parte ARRENDATARIA: 1.- Guardar o permitir guardar en el inmueble materias u objetos perjudiciales a la salubridad, conservación y seguridad del mismo; 2.- Introducir modificaciones en el inmueble, tales como cambio de fachadas, supresión o edificación de muros, pisos y demás alteraciones con las cuales se perjudique o deteriore el inmueble; 3.- Hacer excavaciones en los pisos, paredes, muros o cielo raso; 4.- Conectar aparatos que causen ruidos en las instalaciones y/o acometidas eléctricas o hidráulicas; 5.- Destinar el Inmueble para los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 3o. del Decreto 180 de 1.988 y en el artículo 34 de la Ley 30 de 1.986, en consecuencia, la parte ARRENDATARIA no podrá destinar el

NOTARIA SEGUNDA
M. AURIBERTO LONDOÑO M.
BARRANQUILLA
SANTAGENA - COLOMBIA



Araujo & Segovia

LÍDERES INMOBILIARIOS

inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas; de explosivos, o dinero proveniente de actividades ilícitas, ni destinarlo para la elaboración, almacenamiento o venta de cualquier tipo de sustancias alucinógenas. O Destinarlo a la prostitución y a actividades que rifian con la moral y las buenas costumbres y que en alguna forma generen sanciones y/o extinción de dominio por parte del estado; en tal caso la ARRENDATARIA se obliga a indemnizar a la propietaria del inmueble con valor total del bien sin previo proceso o requerimiento judiciales. - Las demás que establezca la Ley y el presente contrato.

DECIMA PRIMERA: REPARACIONES Y MEJORAS. La parte ARRENDATARIA está obligada a efectuar en el Inmueble las reparaciones locativas a que haya lugar y que por ley le correspondan tales como: enlucimiento de paredes, de pisos, reposición de vidrios rotos, conservación de llaves de las cerraduras de puertas y clósets, arreglos de techos; llaves de agua, servicios sanitarios, destape de cañerías o desagües, cuando el daño de estos últimos provenga del ARRENDATARIO o de sus dependientes, etc.- **PARAGRAFO PRIMERO.**- Cualquier seguridad, accesorio o implemento adicional que la parte ARRENDATARIA instale en las puertas o ventanas o cualquier otro lugar del inmueble, tales como cerraduras, cadenas, pasadores, rejas, etc., solo se podrán retirar, si con su retiro no se causa daño o deterioro al inmueble, en caso contrario acrecerán al mismo, sin que haya lugar a reconocimiento de suma alguna por este concepto. **PARAGRAFO SEGUNDO.** La parte ARRENDATARIA, queda autorizada para introducir en el inmueble las modificaciones, adecuaciones y/o mejoras que se indican en el numeral 4° de las CLAUSULAS ADICIONALES, y con posterioridad a su ejecución no podrá introducir en el inmueble reparaciones que no tengan el carácter de locativas sin la expresa autorización de la parte ARRENDADORA, manifestada por escrito antes de ejecutarlas. En caso de introducir dichas mejoras y aun contando con dicha autorización, estas acrecerán al inmueble y la parte ARRENDATARIA no podrá ejercer el derecho de **RETENCION**, con ocasión de las mismas, ni podrá exigir su reembolso, ni indemnización por ese concepto, pues queda expresamente establecido, que en ningún caso, la parte ARRENDADORA, ni el propietario del inmueble convienen en abonarle a la parte ARRENDATARIA el valor de mejoras que efectúe en el inmueble, ya sean ejecutadas con autorización o sin ella. **PARAGRAFO TERCERO:** La parte ARRENDATARIA NO PODRA realizar modificaciones en el inmueble con el pretexto de ser necesarias para la explotación del establecimiento de comercio que en el mismo va a funcionar, sin la autorización expresa de la parte ARRENDADORA y/o del propietario del inmueble, manifestada previamente por escrito, quedando siempre obligada a la terminación del contrato a restituir el inmueble en el estado que consta en el inventario de entrega, o en el estado que indique en el inventario adicional que pudiere realizarse.-**PARAGRAFO CUARTO:** En el evento en que la parte ARRENDATARIA introdujere modificaciones al inmueble y con éstas se deprecie o desmejore, la parte ARRENDADORA podrá negarse a recibirlo, si el mismo no está acorde con el inventario de entrega, en ese caso, se seguirán causando los arrendamientos y servicios públicos a cargo de la parte ARRENDATARIA hasta tanto la parte ARRENDADORA reciba el inmueble a satisfacción.- **PARAGRAFO QUINTO:** En todo caso, si el inmueble se desocupa por cualquier causa y quedaren pendientes la ejecución de reparaciones a cargo de la parte ARRENDATARIA, el monto de dichas reparaciones podrá ser determinado o cuantificado por persona idónea designada por la parte ARRENDADORA, obligándose la parte ARRENDATARIA a pagar su importe o valor una vez que la parte ARRENDADORA así se lo indique.- **PARAGRAFO SEXTO:** La parte ARRENDATARIA dará aviso oportuno y por escrito a la parte ARRENDADORA sobre las reparaciones necesarias que requiera el inmueble y que estén a cargo del propietario del mismo, las cuáles serán establecidas y cuantificadas por la parte ARRENDADORA, y puestas de presente a dicho propietario para su ejecución. **PARAGRAFO SEPTIMO:** En ningún caso la parte ARRENDATARIA podrá descontar de los arrendamientos, el valor de las reparaciones o mejoras no locativas que hubiere introducido en el inmueble.

DECIMA SEGUNDA: SERVICIOS PUBLICOS Y GASTOS DE MANTENIMIENTO. Todos los servicios públicos municipales de que goza el inmueble, tales como energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, teléfono y gas natural, estos dos últimos si estuvieren instalados, correrán por cuenta de la parte ARRENDATARIA. **PARAGRAFO PRIMERO.** Cuando el inmueble objeto del presente contrato hiciere parte de un condominio, el pago de la cuota mensual de mantenimiento, le corresponderá a la parte ARRENDATARIA mientras que no se diga lo contrario en el presente contrato, para tal fin la parte ARRENDATARIA deberá cancelar la cuota de administración conjuntamente con el valor del arrendamiento, dentro del mismo término y formas estipuladas, obligándose además la parte ARRENDATARIA, cuando el pago de dicha cuota este a su cargo, al pago de los incrementos anuales una vez que su monto se lo indique la parte ARRENDADORA por cualquier medio.- **PARAGRAFO SEGUNDO:** La parte ARRENDATARIA se obliga a presentar a la parte ARRENDADORA las facturas de los servicios con los que está dotado el inmueble y que correspondan al mes anterior, debidamente canceladas cuando la parte ARRENDADORA así se lo exija, recibos que presentará la parte ARRENDATARIA al momento de cancelar el respectivo canon de arrendamiento. La parte ARRENDADORA podrá abstenerse de recibir el canon de arrendamiento cuando la parte ARRENDATARIA no presente los recibos señalados, dado que dicha presentación constituye una condición resolutoria del presente contrato, constituyéndose como un incumplimiento de la parte ARRENDATARIA, que dará lugar a la terminación del presente contrato en cualquier tiempo, sin necesidad de requerir a la parte ARRENDATARIA.- **PARAGRAFO TERCERO.** La parte ARRENDATARIA declara que ha recibido en BUEN estado las instalaciones de los servicios públicos con que está dotado el inmueble y por lo tanto se obliga a la conservación y reparación de dichos servicios, así como a respetar los reglamentos de las empresas respectivas, sin que la parte ARRENDADORA asuma responsabilidad por la interrupción o deficiencias en la prestación de tales servicios. **PARAGRAFO CUARTO.** En caso que las empresas prestadoras de los servicios públicos, detecten modificaciones o fraude en las instalaciones, durante la vigencia del presente contrato; las multas, sanciones o costos que impongan, así como el valor generado por el mayor consumo, su reconexión o nueva instalación, serán asumidos por la parte arrendataria. **PARAGRAFO QUINTO:** En caso que el inmueble objeto del presente contrato se encuentre dotado con aire acondicionado central, de ventana o split, la parte ARRENDATARIA se obliga a efectuar por su cuenta, en forma periódica, mínimo cada tres (3) meses, con personal capacitado e idóneo,

NOTARÍA SEGUNDA
MARCIA ALEXANDER M.
NOTARIO ENCARGADO
CARTAGENA - COLOMBIA



Araujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

el mantenimiento preventivo del(os) aire(s), obligándose igualmente a ejecutar las reparaciones que se requieran en dichos equipos, cuando estén a su cargo, así como a presentar al finalizar el contrato, la constancia de haber realizado el último de los mantenimientos.

PARAGRAFO SEXTO. La mora en el pago de las expensas comunes por concepto de administración del inmueble, cuando estén a cargo de la parte ARRENDATARIA o de los servicios públicos, será causal de terminación del contrato de arrendamiento, y generaran el cobro de intereses de mora a la tasa más alta permitida por el gobierno, sin necesidad de requerimiento a la parte ARRENDATARIA. Para comprobación de la mora en el pago de las expensas bastará el certificado que en tal sentido expida el administrador de la copropiedad, y de los servicios públicos, la certificación que expida la respectiva entidad prestadora de los mismos.-

PARAGRAFO SEPTIMO: Se deja constancia que el inmueble objeto del presente contrato se entrega con los contadores, medidores, o cuenta interna de cada Entidad que se enuncian a continuación: El inmueble se entrega sin líneas telefónicas. ENERGIA ELECTRICA:1168703-1168704. ACUEDUCTO:7914. GAS DOMICILIARIO:195386. En caso que durante la vigencia del contrato la parte ARRENDATARIA necesite la instalación de la línea telefónica, por carecer el inmueble de ella, o de la instalación de líneas adicionales, de servicios de internet, o de TV Cable, deberá comunicar previamente a la parte ARRENDADORA sobre dicha solicitud, debiendo asumir el costo de dicha instalación, y pagar el valor de dicho consumo, quedando entendido que previo a la finalización del presente contrato, la parte ARRENDATARIA deberá solicitar a la empresa respectiva, la cancelación de dichos servicios.

PARAGRAFO OCTAVO: En caso de que por falta de pago de cualquiera de los servicios públicos con que está dotado el inmueble, este llegare a verse afectado o sancionado, además de las multas, sanciones y demás pagos que deba efectuar la parte ARRENDATARIA ante las empresas prestadoras de dichos servicios, estará obligada a responder por los perjuicios de cualquier tipo que llegare a sufrir el propietario del inmueble, los que previamente cuantificados, serán cobrados con el presente contrato.-

PARAGRAFO NOVENO: Para efectos de la entrega del inmueble objeto del presente contrato, la parte ARRENDATARIA se obliga a presentar ante la parte ARRENDADORA las facturas de los servicios públicos domiciliarios con que está dotado el inmueble debidamente cancelados, y a dejar el importe de las próximas facturaciones a su cargo. En caso contrario, la parte ARRENDADORA podrá abstenerse de recibir el inmueble siguiendo a cargo de la parte ARRENDATARIA y de sus deudores solidarios el pago de los arrendamientos y de los servicios públicos que se causen hasta que se produzca la entrega formal del inmueble y el pago de dichos servicios.

DECIMA TERCERA: SANCIONES. CLAUSULA PENAL. La parte ARRENDADORA podrá exigir la restitución judicial del inmueble sin necesidad de requerir a la parte ARRENDATARIA, en los siguientes casos: 1.- Por el no pago del canon mensual de arrendamiento y del IVA, si este último fuere del caso, dentro del término o forma estipulada en el presente contrato; 2.- Por la destinación del inmueble para fines distintos a los contemplados en el presente contrato o a fines ilícitos o reñidos con la moral o las buenas costumbres; 3.- Por el hecho de no presentar la parte ARRENDATARIA los recibos o facturas de los servicios públicos municipales de que goce el inmueble, debidamente cancelados conforme a lo estipulado en el presente contrato; 4.- Por hecho de que las Empresas Públicas respectivas suspendan y/o retiren los contadores de agua, energía, gas, o corten el servicio telefónico por no haberse realizado el pago oportuno de dichos servicios, o simplemente por la mora en el pago de los mismos; 5.- Si fuere el caso, por la no cancelación de las cuotas de mantenimiento, para lo cual hará plena prueba la certificación del administrador del condominio; 6.- Cuando la parte ARRENDATARIA reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos; 7.- Por la violación o el incumplimiento de cualesquiera de las demás obligaciones o prohibiciones que la ley y este contrato impone a la parte ARRENDATARIA. **PARAGRAFO.** En cualesquiera de los eventos anteriores, la parte ARRENDATARIA se obliga a pagar a la parte ARRENDADORA, a título de CLAUSULA PENAL, una suma igual a dos (2) veces el canon mensual de arrendamiento vigente al momento del incumplimiento sin necesidad de requerimientos privados o judiciales, a los cuales renuncia expresamente la parte ARRENDATARIA, y sin perjuicio del cobro de la obligación principal, y del cobro de intereses de mora.

DECIMA CUARTA: ESPACIOS EN BLANCO. La parte ARENDATARIA faculta a la parte ARRENDADORA para que en cualquier tiempo llene los espacios en blanco que se hayan dejado de este documento relacionados con la fecha de iniciación y vencimiento del contrato, así como también la faculta para llenar, aclarar o adicionar lo relacionado con los linderos y nomenclatura del Inmueble objeto del presente contrato, en caso de ser necesario, empleando para ello, una hoja adicional con la sola firma de la parte ARRENDADORA, la que formara parte integrante del presente contrato para todos los efectos legales.

DECIMA QUINTA: DEUDORES SOLIDARIOS.- La parte ARRENDATARIA garantiza el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones que por este contrato adquiere, presentando para tal fin como **DEUDORES SOLIDARIOS** a LORENA LEOTTAU SAS, FERRETERIA CONSTRUCTORA L & R S.A.S, mayores y vecinos de esta ciudad, identificados como aparece al pie de sus respectivas firmas, quienes de manera solidaria y mancomunada con la parte ARRENDATARIA suscriben el presente documento, quienes manifiestan expresamente, que renuncian a los beneficios de excusión, división y relevo, ya que expresamente aceptan todas y cada una de las cláusulas y obligaciones que emanen directa o indirectamente del presente contrato, durante todo el tiempo en que el inmueble permanezca en poder de la parte ARRENDATARIA, no obstante el vencimiento del término principal del contrato, de sus prórrogas tácitas o expresas, o de su solicitud de renuncia, pues aceptan que la calidad de deudores solidarios de la parte ARRENDATARIA solo se extinguirán una vez el inmueble objeto del presente contrato, le sea restituido a la parte ARRENDADORA, a paz y salvo por todo concepto. **PARAGRAFO:** Así mismo los DEUDORES SOLIDARIOS aceptan desde ahora cualquier modificación que se haga sobre el canon de arrendamiento, estipulando solidaridad con la parte ARRENDATARIA, sobre el particular, para cuyo efecto actúan desde ahora cualquier cláusula adicional que esta firme en ese sentido.





Araujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

DECIMA SEXTA: CESION DEL CONTRATO. La parte ARRENDATARIA acepta desde ahora toda cesión que la parte ARRENDADORA y/o de quien sus derechos represente haga del presente contrato y de cualesquiera de los derechos que emanen del mismo, antes o después de vencido el plazo inicial o durante sus prórrogas o renovaciones. Para la legalización de la cesión del contrato, bastará la comunicación que en tal sentido envíe la ARRENDADORA por correo certificado o telegrama a las direcciones registradas en este contrato, en la que se les haga saber a la parte ARRENDATARIA y a sus DEUDORES SOLIDARIOS tal hecho, sin necesidad de que la notificación de la cesión deba hacerse con la exhibición del contrato para que se considere como aceptada por la parte ARRENDATARIA y sus deudores solidarios, quienes a partir del recibo de dicha noticia deberán entenderse con el cesionario de los derechos de la parte ARRENDADORA.

DECIMA SEPTIMA: IMPUESTOS Y GASTOS. El valor de los derechos fiscales (timbre), que se causen al otorgamiento del presente contrato, o durante sus prórrogas tacitas o renovaciones expresas, si a ello hubiere lugar, correrán por cuenta de la parte ARRENDATARIA, siendo así mismo a su cargo, los gastos de estudio de solicitud y demás gastos que cause el diligenciamiento del mismo.- **PARAGRAFO:** La parte ARRENDATARIA declara que indago previamente por el uso del suelo, en desarrollo del objeto social del establecimiento de comercio que va a funcionar en el inmueble, por lo tanto estarán a su cargo cualquier impuesto del orden nacional o municipal que se cause en razón de la actividad comercial a desarrollar en el inmueble.

DECIMA OCTAVA: MERITO EJECUTIVO. Con el lleno de los requisitos legales, cualesquiera de las obligaciones derivadas de este contrato, y en especial las de pagar; el canon de arrendamiento; las cuotas de administración, si el inmueble pertenece al régimen horizontal y su pago estuviere a cargo de la parte ARRENDATARIA, la cláusula de pena, los intereses, las multas o sanciones que impongan las empresas prestadoras de los servicios públicos; las reparaciones debidamente relacionadas y cuantificadas; los gastos de cobranza judicial o extrajudicial, las costas y agencias en derecho señaladas dentro del proceso, etc., podrán ser exigidas ejecutivamente por la parte ARRENDADORA, con fundamento en el presente contrato, sin necesidad de requerimiento previo para constituir en mora, ni a la parte ARRENDATARIA ni a los deudores solidarios. En cuanto al pago de los servicios públicos domiciliarios que la parte ARRENDADORA se viere obligada a efectuar por el incumplimiento de la parte ARRENDATARIA, la primera podrá repetir lo pagado contra la segunda y sus deudores solidarios por la vía ejecutiva, mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes Empresas prestadoras de tales servicios debidamente cancelados, sin necesidad de requerir a la parte ARRENDATARIA ni a los deudores solidarios.

DECIMA NOVENA-AUTORIZACIONES: La parte ARRENDATARIA, DEUDORES SOLIDARIOS O COARRENDATARIOS autorizan de manera expresa e irrevocable a **ARAUJO Y SEGOVIA S.A.**, para verificar y obtener de cualquier fuente, las referencias relativas a sus personas en cuanto a sus nombres; apellidos y documentos de identidad, al igual que para que reporte ante cualesquiera de las Centrales de Riesgos, su comportamiento comercial; hábitos de pago, y manejo de sus cuentas. Por lo tanto; la mora en el pago de los arrendamientos; de los servicios públicos o de cualquier otro concepto a cargo de la parte ARRENDATARIA, DEUDORES SOLIDARIOS O COARRENDATARIOS, faculta a **ARAUJO & SEGOVIA S.A.** o a la persona que represente sus derechos para que en cualquier tiempo de ejecución del contrato, reporte tanto a la parte ARRENDATARIA como a sus deudores solidarios ante cualquiera de las Centrales de Riesgos, La Lonja de propiedad Raíz, o cualquier otra entidad que funcione en el país y se encargue del manejo de datos personales, comerciales o económicos. **PARAGRAFO PRIMERO:** La parte ARRENDATARIA y sus DEUDORES SOLIDARIOS exoneran de toda responsabilidad a la parte ARRENDADORA por la inclusión de tales datos ante cualesquiera de las Centrales de Riesgos que funcionan en el país. **PARAGRAFO SEGUNDO:** La parte ARRENDATARIA y sus deudores solidarios hacen extensivas las autorizaciones antes expresadas a favor de **UNIFIANZA S.A.** quien se encargará del estudio y la pre-aprobación de los contratos y de la cobranza prejudicial en caso de mora en el pago de las obligaciones a cargo de los ARRENDATARIOS, deudores solidarios o coarrendatarios.

VIGESIMA: EXONERACION DE RESPONSABILIDAD: La parte ARRENDADORA no asume responsabilidad alguna por daños o perjuicios de cualquier tipo que pudiere sufrir la parte ARRENDATARIA durante la ejecución del presente contrato en su persona y bienes atribuibles a terceros, o a la naturaleza, tales como robos, explosiones; inundaciones, terremotos etc. Así como tampoco será responsable de los daños o perjuicios que pudieren ocasionarse en el inmueble objeto del contrato, o en los bienes muebles o inmuebles de los vecinos causados por la parte ARRENDATARIA o imputables a sus dependientes, por su descuido o negligencia, tales como derramamiento de llaves de agua; filtraciones, taponamientos de cañerías, incendio, etc.- **PARAGRAFO:** En consideración a que la parte ARRENDADORA no es propietaria del inmueble objeto del presente contrato, no será responsable en caso de que se extingan los derechos del propietario del mismo, y la persona que los adquiera no este obligada a respetar el término del arrendamiento.

VIGESIMA PRIMERA: La parte ARRENDATARIA permitirá las visitas que en cualquier tiempo realicen las personas designadas por la parte ARRENDADORA, al inmueble a fin de constatar el estado físico del mismo y su conservación.

VIGESIMA SEGUNDA: ABANDONO DEL INMUEBLE.- La parte ARRENDATARIA, faculta expresamente a la parte ARRENDADORA, para que penetre al inmueble y recupere su tenencia en caso de abandono del mismo, por más de un mes, a fin de evitar su deterioro o desmantelamiento, para lo cual solo bastará la presencia de dos testigos, sin que medie autorización judicial. **PARAGRAFO:** En caso de que se extingan los derechos del propietario del mismo, y la persona que los adquiera no este obligada a respetar el término del arrendamiento.





Araujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

como violación de domicilio, ni abuso de las propias razones. **PARAGRAFO.** Los deudores solidarios quedan facultados expresamente por la parte ARRENDATARIA para efectuar la entrega del inmueble, en su ausencia.

VIGESIMA TERCERA: Las partes contratantes ratifican expresamente, que las obligaciones a cargo de la parte ARRENDATARIA y de sus DEUDORES SOLIDARIOS solo terminarán y/o se extinguirán cuando la parte ARRENDADORA reciba físicamente el inmueble a paz y salvo por todo concepto. **PARAGRAFO PRIMERO.** En el evento de que mediare un desahucio, o incluso un pronunciamiento judicial, que ponga fin al contrato, si la parte ARRENDATARIA, continúa ocupando el inmueble objeto del mismo, y la parte ARRENDADORA, continúa recibiéndole el precio de la renta, el presente contrato se renovará en los términos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil, y /o en las condiciones que se establezcan en las comunicaciones que envíe la parte ARRENDADORA para tal fin, quedando plenamente vigentes las obligaciones de los deudores solidarios.

VIGESIMA CUARTA: NOTIFICACIONES: Para todos los efectos legales las partes contratantes señalan a continuación las direcciones donde recibirán notificaciones judiciales y extrajudiciales, a saber:

ARAUJO & SEGOVIA S.A. En el Centro, Sector La Matuna, Edificio Concasa, 2º Piso. Tel 6501190.

LA PARTE ARRENDATARIA: CARTAGENA, CENTRO PORTAL DE LOS DULCES PLAZA DE LOS COCHES CARRERA 7 No.32-19 Y CARRERA 7 No.32-15

DEUDOR SOLIDARIO 1: CARTAGENA, MANGA CARRERA 20 No.26-95 EDIFICIO TORRE KEOPS APTO 7C. Teléfono No.3008170292 3145951055 Correo Electrónico: zflorenal@hotmail.com

DEUDOR SOLIDARIO 2: CARTAGENA, MANGA CARRERA 20 No.26-95 EDIFICIO TORRE KEOPS APTO 7C. Teléfono No.300817292 6678372 Correo Electrónico: ferreconslyr@gmail.com

VIGESIMA QUINTA: La parte arrendataria y sus deudores solidarios declaran haber recibido una copia del presente contrato debidamente diligenciada.

VIGESIMA SEXTA:VALIDEZ: La parte ARRENDATARIA acepta expresamente, que el presente contrato no tendrá efecto alguno sin la firma de la parte ARRENDADORA.

CLAUSULAS ADICIONALES:

1-LA PARTE ARRENDADORA, POR AUTORIZACION DEL PROPIETARIO CONCEDE CUARENTA Y CINCO (45) DIAS CALENDARIOS DE GRACIA A LA PARTE ARRENDATARIA, PARA QUE EFECTUE REPARACIONES LOCATIVAS EN EL INMUEBLE, LAS CUALES ESTARAN A CARGO DE LA PARTE ARRENDATARIA, SIN QUE PUEDA EXIGIR SU REEMBOLSO, AL FINAL DEL CONTRATO, Y SIN PERJUICIO QUE LAS PUEDA RETIRAR SIN QUE CAUSE DETRIMENTO AL INMUEBLE, DIAS QUE SE CONTARAN A PARTIR DE LA FECHA EN QUE SE EFECTUE LA ENTREGA FISICA DEL INMUEBLE, LA QUE CONSTARA EN EL PRESENTE CONTRATO Y EN EL RESPECTIVO INVENTARIO..

2- LOS INMUEBLES OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO ESTAN DEFINIDOS COMO BIEN DE INTERÉS CULTURAL, POR SU UBICACIÓN RAZÓN POR LA CUAL DEBEN SER CONSERVADA ÍNTEGRAMENTE POR SU CARÁCTER. SINGULAR, MONUMENTAL, Y POR RAZONES HISTÓRICAS, PRESERVÁNDOSE ÍNTEGRAMENTE POR TAL MOTIVO CUALQUIER TIPO DE ADECUACIÓN O REPARACIÓN DEBE CUMPLIR CON LA REGLAMENTACIÓN EMITIDA POR EL IPCC, DE CARTAGENA, SIN QUE SE PUEDA CAMBIAR O MODICAR SU FACHADA.-

3- LA PARTE ARRENDATARIA DECLARA QUE CONOCE QUE EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO ESTA SIENDO PROMOCIONADO PARA LA VENTA, POR LO TANTO LA PRIMERA OPCION DE COMPRA SE LE CONFIERE A LA PARTE ARRENDATARIA, QUIEN LA TENDRA DESDE EL MOMENTO EN QUE EL PROPIETARIO DEL BIEN PRESENTE LAS BASES Y CONDICIONES DE LA NEGOCIACIÓN, HASTA EL VENCIMIENTO DEL TERMINO DE CINCO AÑOS, CONCCEDIDO EN ESTE CONTRATO, DE MANERA QUE VENCINDO EL MISMO SIN QUE LA PARETE ARRENDATARIA, HAGA USO DE DICHA PRIMERA OPCION , DEJARA EN LIBERTAD AL PROPIETARIO DEL INMUEBLE PARA OFRECERLO EN VENTA A TERCEROS. INTERESADOS, A QUIENES LA PARTE ARRENDATARIA LE PERMITIRA EL INGRESO AL INMUEBLE EN EL HORARIO QUE SE CONVENGA.. EN TODO CASO QUEDA ENTENDIDO QUE SE RESPETARA EL TERMINO DEL CONTRATO, OBLIGANDOSE EL ARRENDATARIO A RESTITUIR EL INMUEBLE AL VENCIMIENTO DEL MISMO.

4- LA ARRENDATARIA, DEBIDAMENTE AUTORIZADA POR LA PROPIETARIA DEL INMUEBLE,





Araujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

- a.- RETIRAR LA BARRA, QUE SE ENCUENTRA EN EL LOCAL DEL PRIMER PISO; LAS PUERTAS, CLOSETS, COCINA Y ESCALERA DE CARACOL METÁLICA. DICHS ELEMENTOS SERÁN RETIRADOS POR LA PROPIETARIA.
- b.- PARA QUE REABRA EL PASO ENTRE EL LOCAL OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, Y EL LOCAL ALEDAÑO DONDE ACTUALMENTE FUNCIONA EL RESTAURANTE BAR "DONDE FIDEL", A NIVEL DE LA PRIMERA PLANTA, PASO QUE ESTABA ABIERTO INICIALMENTE. ESTA MODIFICACIÓN O APERTURA SE REESTABLECERÁ A SU ESTADO INICIAL, DEBIENDO LEVANTAR LA PARED DIVISORIA, PAÑETEARLA Y PINTARLA AL MOMENTO DE SU RESTITUCÓN, O TERMINACION DEL CONTRATO, LA QUE DEBERA ENTREGA, EN LAS MISMAS CONDICIONES QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE, A FIN DE ESTABLECER LA CORRESPONDIENTE DIVISIÓN ENTRE LOS DOS LOCALES.
- c.- SOBRE EL APARTAESTUDIO EN EL SEGUNDO PISO, LA PROPIETARIA AUTORIZA A QUE AL FINAL DEL CONTRATO SE LE ENTREGUE EL SALÓN UNIDO CON EL MEZZANINE DEL SEGUNDO LOCAL.
- d.-LAS MODIFICACIONES Y REUBICACIÓN DE LAS INSTALACIONES ÉLECTRICAS, HIDRÁULICAS Y DE GAS A QUE HUBIERA LUGAR SERÁN POR CUENTA Y RESPONSABILIDAD DE LA PARTE ARRENDATARIA.
- e.- -LA PROPIETARIA AUTORIZA ELIMINAR LA CÁMARA DE AIRE, CERRANDO EL ESPACIO CON ESTRUCTURA METALICA.
- f.- -LAS DEMÁS REPARACIONES LOCATIVAS QUE FUERAN NECESARIAS Y QUE NO ESTÁN CONTEMPLADAS EN ESTE DOCUMENTO, SE EFECTUARAN EN COMÚN ACUERDO ENTRE LAS PARTES (ARRENDATARIA Y PROPIETARIA).
- g.- LOS EVENTUALES RIESGOS QUE OCURRIERAN POR LAS REPARACIONES QUE REALIZARA LA ARRENDATARIA, SERÁN DE SU ESTRICTA RESPONSABILIDAD, Y A SUS COSTAS, AL IGUAL QUE LOS PERMISOS QUE SE REQUIERAN ANTE LAS AUTRORIDADES COMPETENTES.-

Para constancia se firma en Cartagena, ciudad del cumplimiento de la obligación y del domicilio contractual, el día 22 de Marzo de 2019 en cinco (5) ejemplares del mismo valor y tenor literal.

ARAÚJO & SEGOVIA S.A.
Representante Legal: LUIS R. HOYOS GARCIA
NIT. 890.400.048-9
PARTE ARRENDADORA

Loettau Serrano
LEOTTAU SERRANO LORENA DEL CARMEN
C.C.No.45,474,490 DE CARTAGENA
PARTE ARRENDATARIA

Loettau Serrano
LORENA LEOTTAU SAS
NIT. 900,177,170-9
Representante Legal: LORENA DEL CARMEN LEOTTAU SERRANO
C.C.No.45,474,490 DE CARTAGENA
DEUDOR SOLIDARIO 1



Araujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

Esta hoja hace parte integrante del contrato nO.21009.

FERRETERÍA CONSTRUCTORA L & R S.A.S
NIT.806,000,099-2
Representante Legal: JORGE ROA FUENTES
C.C.No.73,089,721 DE CARTAGENA
DEUDOR SOLIDARIO 2

Cámara de Comercio de Cartagena
CERTIFICADO DE MATRÍCULA DE PERSONA NATURAL
Fecha de expedición: 15/12/2023 - 11:06:46 AM
Recibo No.: 0009174761 Valor: \$3.600



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lkkfKaAUcIoWPjNa

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Nombre: LEOTTAU SERRANO LORENA
Identificación: CC 45474490
NIT: 45474490-3
Domicilio principal: CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 09-035778-01
Fecha de matrícula: 15 de Marzo de 1985
Último año renovado: 2023
Fecha de renovación: 14 de Octubre de 2023
Grupo NIIF: GRUPO II.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Centro Portal de los Dulces # 32-09
Municipio: CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA
Correo electrónico: dondefidell1940@hotmail.com
Teléfono comercial 1: 6649524
Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Centro Portal de los Dulces # 32-09
Municipio: CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación: dondefidell1940@hotmail.com
Teléfono para notificación 1: 6649524
Teléfono para notificación 2: No reportó
Teléfono para notificación 3: No reportó

La persona natural LEOTTAU SERRANO LORENA SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lkkfKaAUcIoWPjNa

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.ccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal código CIIU: 5630
Actividad secundaria código CIIU: 5611

Descripción de la actividad económica reportada en el Formulario de Registro Único Empresarial y Social -RUES-:

Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento
Expendio a la mesa de comidas preparadas

INFORMACIÓN FINANCIERA

El comerciante matriculado reportó la siguiente información financiera, la cual corresponde a la última renovación de la matrícula mercantil, así:

Estado de situación financiera

Activo corriente:	\$488,282,942.00
Activo no corriente:	\$1,051,338,400.00
Activo total:	\$1,539,621,342.00

Pasivo corriente:	\$142,706,552.00
Pasivo no corriente:	\$546,249,283.00
Pasivo total:	\$688,955,835.00
Patrimonio neto:	\$850,665,507.00
Pasivo más patrimonio:	\$1,539,621,342.00

Estado de resultados

Ingreso actividad ordinaria:	\$1,191,185,000.00
Otros ingresos:	\$34,941,000.00
Costo de ventas:	\$302,560,990.00
Gastos operacionales:	\$851,021,212.00
Otros gastos:	\$2,975,490.00
Gastos por impuestos:	\$6,214,000.00
Utilidad operacional:	\$69,568,308.00
Utilidad neta:	No reporto
Resultado del periodo:	\$63,354,308.00

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

Cámara de Comercio de Cartagena
CERTIFICADO DE MATRÍCULA DE PERSONA NATURAL
Fecha de expedición: 15/12/2023 - 11:06:46 AM
Recibo No.: 0009174761 Valor: \$3.600



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lkkfKaAUcIoWPjNa

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.ccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Cartagena, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

A nombre de la persona natural figura matriculado en esta Cámara de Comercio el siguiente establecimiento de comercio/sucursal o agencia:

Nombre:	RESTAURANTE CAFE BAR DONDE FIDEL
Matrícula No.:	09-039143-02
Fecha de Matrícula:	07 de Noviembre de 1985
Ultimo año renovado:	2023
Categoría:	Establecimiento-Principal
Dirección:	Centro Portal de los Dulces #32-09
Municipio:	CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA

Que de acuerdo con nuestras inscripciones, los bienes sujetos a registro mercantil, se encuentran libres de embargos.

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLADA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO QUE TIENE MATRICULADOS EL COMERCIANTE EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN WWW.RUES.ORG.CO.

SE RECOMIENDA VERIFICAR EL PORTAL WWW.GARANTIASMOBILIARIAS.COM.CO DONDE PUEDEN OBRAR INSCRIPCIONES ADICIONALES RELATIVAS A GARANTIAS MOBILIARIAS, CONTRATOS QUE GARANTICEN OBLIGACIONES O LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD.

Cámara de Comercio de Cartagena
CERTIFICADO DE MATRÍCULA DE PERSONA NATURAL
Fecha de expedición: 15/12/2023 - 11:06:46 AM
Recibo No.: 0009174761 Valor: \$3.600



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lkkfKaAUcIoWPjNa

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.ccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es micro.

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$1,191,185,000.00

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU: 5630

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la persona natural, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Cartagena, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, hasta cuatro (4) veces durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

Cámara de Comercio de Cartagena
CERTIFICADO DE MATRÍCULA DE PERSONA NATURAL
Fecha de expedición: 15/12/2023 - 11:06:46 AM
Recibo No.: 0009174761 Valor: \$3.600



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lkkfKaAUcIoWPjNa

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.



CESAR ALONSO ALVARADO BARRETO
DIRECTOR DE SERVICIOS REGISTRALES,
ARBITRAJE Y CONCILIACION

CIUDAD Cantagöna FECHA 17 de Abril 2022 ACTA N° 0889
 ENTIDAD TERRITORIAL DE SALUD DADU

IDENTIFICACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO

***CANCELACIONES**

RAZÓN SOCIAL LEOTTAU SERRANO LOPEÑA
 *CÉDULA / NIT 45474490-1 *NÚMERO DE INSCRIPCIÓN 1302195434440-1
 *NOMBRE COMERCIAL REST. CAFE BAR DOLCE FIDEL
 *DIRECCIÓN Portal de los dulces #32-9 MATRICULA MERCANTIL 09.039143-2
 *DEPARTAMENTO Bolívar *MUNICIPIO Cantagöna
 Barrio Vereda Comuna Localidad Sector Corregimiento Caserio UPZ
 Otro Cuál Cantagöna
 TELÉFONOS 6649 524 FAX _____
 CORREO ELECTRÓNICO dolce.fidel@hotmail.com
 NOMBRE DEL PROPIETARIO LEOTTAU SERRANO LOPEÑA
 DOCUMENTO DE IDENTIFICACION C.C. C.E. NIT Número de documento 45474490-1
 *NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL LEOTTAU SERRANO LOPEÑA
 *DOCUMENTO DE IDENTIFICACION C.C. C.E. NIT Número de documento 45474490
 *DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN Cantagöna Portal de los dulces #22-09
 *DEPARTAMENTO Bolívar *MUNICIPIO Cantagöna
 *HORARIO Y DÍA DE FUNCIONAMIENTO 2 PM - 4 AM *NÚMERO DE TRABAJADORES 06

CONCEPTO SANITARIO DE ULTIMA VISITA SANITARIA

FECHA DE LA ÚLTIMA INSPECCIÓN	<u>18-10-2022</u> día / mes / año	FAVORABLE	<input checked="" type="checkbox"/>	% DE CUMPLIMIENTO DE LA ÚLTIMA INSPECCIÓN	<u>94.5%</u>
		PENDIENTE	<input type="checkbox"/>		
		DESFAVORABLE	<input type="checkbox"/>		

***MOTIVO DE LA VISITA**

PROGRAMACIÓN <input checked="" type="checkbox"/>	SOLICITUD DEL INTERESADO	ASOCIADA A PETICIONES, QUEJAS Y RECLAMOS
SOLICITUD OFICIAL	EVENTO DE INTERÉS EN SALUD PÚBLICA	SOLICITUD DE PRÁCTICA DE PRUEBAS / PROCESOS SANCIONATORIOS ADMIN
OTRO	Especifique: _____	

EVALUACIÓN

Acceptable (A)	Marque con una X cuando el establecimiento cumple la totalidad de los requisitos descritos en el instructivo para el aspecto a evaluar
Acceptable con Requerimiento (AR)	Marque con una X cuando el establecimiento cumple parcialmente los requisitos descritos en el instructivo para el aspecto a evaluar
Inaceptable (I)	Marque con una X cuando el establecimiento no cumple ninguno de los requisitos descritos en el instructivo para el aspecto a evaluar
No Aplica (NA)	Marque con una X la casilla "NA" en caso que el aspecto a verificar no se realice por parte del establecimiento y calificar como Aceptable (A). Justificar la razón del no aplica en el espacio de hallazgos.
Crítico (C)	Marque con una X la casilla "C" cuando el incumplimiento del aspecto a verificar afecte la inocuidad de los alimentos y deba aplicar Medida Sanitaria de Seguridad que impida que el establecimiento continúe ejerciendo sus labores.

I. CONDICIONES SANITARIAS DE INSTALACIONES Y PROCESO

1	EDIFICACION E INSTALACIONES	A	AR	I	HALLAZGOS
1.1	Localización y diseño. <small>(Decreto 1888 de 2012 Artículo 23. Numerales 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3; 2.6, 2.7 Artículo 84 y 85).</small>	<u>X</u> 2	1	0	_____
1.2	Condiciones de pisos y paredes. <small>(Decreto 1888 de 2012 Artículo 24. Numerales 1 y 2. Artículo 84 y 85).</small>	<u>X</u> 2	1	0	_____
1.3	Techos, Iluminación y ventilación. <small>(Decreto 1888 de 2012 Artículo 24. Numerales 3 y 7.1, 7.2, 8.2. Artículo 84 y 85).</small>	<u>X</u> 2	1	0	_____
1.4	Instalaciones sanitarias. <small>(Decreto 1888 de 2012 Artículo 23. Numerales 6.1, 6.2, 6.3. Artículo 84 y 85).</small>	<u>X</u> 4	2	0	_____

CALIFICACIÓN DEL BLOQUE

19/6

La calificación del bloque corresponde al 10% del total del acta

ALCOHOLICAS				HALLAZGOS		0889
A	AR	I				
2.1	Estado de salud. (Decreto 1686 de 2012. Artículo 26, Artículo 28 Numeral 10, Artículo 84)	Y 7	3,5	0		C
2.2	Prácticas higiénicas. (Decreto 1686 de 2012. Artículo 28. Numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9)	Y 7	3,5	0		C
2.3	Educación y capacitación. (Decreto 1686 de 2012. Artículo 27)	Y 5	2,5	0		C
CALIFICACIÓN DEL BLOQUE				19	La calificación del bloque corresponde al 10% del total del acto	
3 ALMACENAMIENTO Y COMERCIALIZACION				HALLAZGOS		
3.1	Condiciones de equipos y utensilios y Superficies de contacto con las bebidas alcohólicas. (Decreto 1686 de 2012. Artículo 25. Numerales 1, 2, 8. Artículo 30. Parágrafo. Resoluciones 883, 4142 y 4143 de 2012; 834 y 835 de 2013)	Y 6	3	0		C
3.2	Prevención de la contaminación cruzada. (Decreto 1686 de 2012. Artículo 25. Numeral 1.)	Y 6	3	0		C
3.3	Condiciones de almacenamiento (Decreto 1686 de 2012. Artículo 82. Numerales 2, 4, 5, 6, 7 y 8).	Y 7	3,5	0		NA C
CALIFICACIÓN DEL BLOQUE				19	La calificación del bloque corresponde al 10% del total del acto	
4 SANEAMIENTO				HALLAZGOS		
4.1	Suministro y calidad de agua potable. (Decreto 1686 de 2012. Artículo 23. Numeral 3. Artículo 86. Resolución 2115 de 2007, Artículo 9. Decreto 1573 de 2007. Artículo 10 Numeral 3)	X 7	3,5	0		C
4.2	Residuos líquidos. (Decreto 1686 de 2012. Artículo 23. Numeral 4. Artículo 86)	X 6	3	0		C
4.3	Residuos sólidos. (Decreto 1686 de 2012. Artículo 23. Numeral 5. Artículo 25. Numeral 7. Artículo 86)	X 6	3	0		C
4.4	Control integral de plagas. (Decreto 1686 de 2012. Art. 35 Numeral 3)	Y 9		0		C
4.5	Limpieza y desinfección de áreas, equipos y utensilios. (Decreto 1686 de 2012. Artículo 23 Numeral 6 4). Artículo 82. Numeral 1. Artículo 35 Numeral 1)	7	X 3,5	0	No Registran los procedimientos de limpieza y desinfección de equipos y superficies.	C
4.6	Soportes documentales de saneamiento. (Decreto 1686 de 2012. Artículo 35. Artículo 86)	X 3	1,5	0		C
CALIFICACIÓN DEL BLOQUE				34	La calificación del bloque corresponde al 30% del total del acto	

PRODUCTO.	A	AR	I	HALLAZGOS 0889
5.1 Procedencia de bebidas alcohólicas. (Decreto 1688 de 2012, Artículo 46, 47, Artículo 82, Numeral 3)	Y 9		0	
5.2 Leyendas obligatorias. (Decreto 1688 de 2012 Artículo 50)	X 5	2,5	0	

CALIFICACIÓN DEL BLOQUE 146 La calificación del bloque corresponde al 14% del total del acta

II. CONCEPTO SANITARIO

% DE CUMPLIMIENTO	CONCEPTO. Subclasificado con una escala (1) al (3) de cumplimiento favorable a crítico.	NIVEL DE CUMPLIMIENTO	En caso que uno o más de los aspectos a evaluar sea identificado como crítico y calificado como inaceptable (1), independiente del porcentaje de cumplimiento obtenido, el CONCEPTO SANITARIO a emitir será DESFAVORABLE y se procederá a aplicar la MEDIDA SANITARIA DE SEGURIDAD respectiva.
96.51	X FAVORABLE	90-100%	
	PENDIENTE	60 - 89,9%	
	DESFAVORABLE	< 59,9%	

III. RELACIÓN DE LAS MUESTRAS TOMADAS EN EL ESTABLECIMIENTO

NÚMERO TOTAL DE MUESTRAS TOMADAS	<u>2</u>
NÚMERO DEL ACTA DE TOMA DE MUESTRAS	<u>2</u>

IV. REQUERIMIENTOS SANITARIOS

Se debe ajustar el establecimiento a la normatividad sanitaria vigente corrigiendo los hallazgos registrados en la presente acta

V. APLICACIÓN DE MEDIDA SANITARIA DE SEGURIDAD

Si No Cuál: _____

VI. OBSERVACIONES

Por parte de la autoridad sanitaria:

Por parte del establecimiento:

VII. NOTIFICACION DEL ACTA

Para constancia previa lectura y ratificación del contenido de la presente acta firman los funcionarios y personas que intervinieron en la visita, hoy 17 del mes de Junio del año 2023 en la Ciudad de Cartagena

De la presente acta se deja copia en poder del interesado, representante legal, responsable del establecimiento o quien atendió la visita.

NOTA: El acta debe ser notificada dentro de un plazo no mayor de cinco (5) días contados a partir de la realización de la visita.

POR PARTE DE LOS FUNCIONARIOS QUE REALIZAN LA VISITA

FIRMA: <u>[Firma]</u>	FIRMA:
NOMBRE: <u>Josine Vargas</u>	NOMBRE:
CÉDULA: <u>9115341</u>	CÉDULA:
CARGO: <u>Tec Area Salud</u>	CARGO:
INSTITUCIÓN: <u>ISS</u>	INSTITUCIÓN:

POR PARTE DEL ESTABLECIMIENTO

FIRMA: <u>[Firma]</u>	FIRMA:
NOMBRE: <u>Problema yimera hallazgo</u>	NOMBRE:
CÉDULA: <u>4515607-1</u>	CÉDULA:
CARGO: <u>Administradora</u>	CARGO:

DOCUMENTO VALIDO UNICAMENTE CON EL TIMBRE, SELLO O TIRILLA DE PAGO DE LAS ENTIDADES BANCARIAS Y/O PUNTOS DE PAGO AUTORIZADOS

Referencia de pago
LQ - 13515601



organización sayco-acinpro

A la fecha su negocio debe estar al día. Artículo 158 ley 23 de 1982 y artículo 87 ley 1801 de 2016. Este documento no lo exonera del sellamiento por parte de las autoridades competentes, si no se encuentra cancelado

AUTORIZACIÓN POR LA COMUNICACIÓN DE OBRAS AL PÚBLICO



FECHA LIMITE : 2023-02-28

PAGO TOTAL: \$ 2.134.000,00

CÓDIGO	NIT	RAZÓN SOCIAL	ACTIVIDAD	PROPIETARIO/AFLIJADO
100005012000007	45474190	RESTAURANTE CAFE BAR DONDE FIDEL	DISCOTECA Y RESTAURANTE	LORENA DEL CARMEN LEOTTAU SERRANO
DIRECCIÓN		TELÉFONO	CIUDAD	BARRIO
DE LOS COCHES...PORTAL DE LOS DULCES		6649524	Cartagena	CENTRO
				C. DE COSTOS
				419001
				FECHA DE EXPEDICIÓN
				2023-02-28

- USUARIO -

ESTADO DE CUENTA							
DIRECCION	PERIODO	MESES	VALOR MENSUAL	VALEO HASTA	AUTORIZACION HASTA	SUBTOTAL	
Comunicación + Música	2023-1-1 a 2023-12-31	12	\$ 148.502	2023-12-31	2023-12-31	\$ 1.758.100	
Abrascamiento Sayco Acinpro	2023-1-1 a 2023-12-31	12	\$ 11.150	2023-12-31	2023-12-31	\$ 133.800	
Abrascamiento Pro música - Acinpro	2023-1-1 a 2023-12-31	12	\$ 20.092	2023-12-31	2023-12-31	\$ 241.100	
TOTAL						\$ 2.134.000,00	

OBSERVACIONES: CANCELE EN LA FECHA LIMITE DE PAGO, EN LOS PUNTOS DE PAGO AUTORIZADOS INFORMACION AL RESPALDO.
DIRECCION: CENTRO PLAZOLETA TELECOM EDIFICIO COMODORO OP 308, TEL. 6494494, CEL. 320388905, EMAIL: DELEGADO BOLIVAR@SAYCOACINPRO.ORG.CO



EL CUERPO OFICIAL
DE BOMBEROS DE
CARTAGENA DE INDIAS
D. T. y C.



ALCALDÍA MAYOR
DE CARTAGENA DE INDIAS
Dpto. Jurídica y Cultural



Cuerpo Oficial de Bomberos
CARTAGENA DE INDIAS

CERTIFICA:

Que mediante visita de Inspección Técnica de Seguridad Humana y Protección contra Incendios No. 0758/3 realizada al establecimiento comercial:

RESTAURANTE, CAFÉ, BAR, DONDE FIDEL.

NIT. 45.474.490-3.

Representado legalmente y/o Administrado por: LORENA LEOTTAU SERRANO.

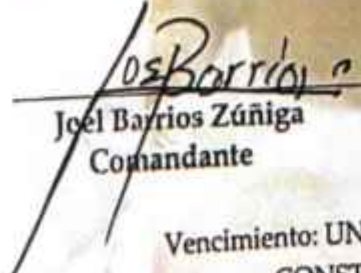
Ubicado en la dirección: CENTRO HISTORICO, PORTAL DE LOS DULCES, # 32-09.


Se constató que el establecimiento **SI CUMPLE** los requisitos establecidos en el Artículo 7 de la ley 1796 de 2016 para Inspecciones y Certificados de Seguridad.

Como resultado de la Inspección y de acuerdo con el acta de informe final N° IT-1703202319, anexada y firmada por el Inspector: Bro. JORGE PEREZ MARIN, y de la cual se entregó copia al solicitante. Verificado por el movimiento, 42170 del 17/03/2023.

El Cuerpo Oficial de Bomberos de Cartagena queda exento de toda responsabilidad civil y penal a la que hubiere lugar por motivo de la alteración de las condiciones de Seguridad Humana y de Protección contra Incendios realizadas por propietarios o terceros.


Para constancia de lo anterior, se expide en Cartagena a los 23 días del mes de marzo del año 2023.


Joel Barrios Zúñiga
Comandante


Adolfo Canabal Herrera
Oficial

Vencimiento: UN AÑO A PARTIR DE LA FECHA DE EXPEDICIÓN
CONSTANCIA SIN SELLO NO TIENE VALIDEZ

05793

 Bocagrande, Sector El Limbo
 655 0072 / 665 8039

¡Propendemos por salvaguardar la vida
y el patrimonio de los cartageneros!

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO

45.474.490

LEOTTAU SERRANO

APELLIDOS

LORENA DEL CARMEN

NOMBRES

Lorena Serrano
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 15-NOV-1963
CARTAGENA
(BOLIVAR)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.64

ESTATURA

O+

G.S. RH

F

SEXO

21-OCT-1985 CARTAGENA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Almadriz Rendón López
REGISTRADORA NACIONAL
ALMADRIZ RENDÓN LÓPEZ



A-0500100-30132340-F-0045474490-20050929

04630 05271B 02 167306381



POLICÍA NACIONAL
DE COLOMBIA

Consulta en línea de Antecedentes Penales y Requerimientos Judiciales

La Policía Nacional de Colombia informa:

Que siendo las 06:09:58 PM horas del 14/12/2023, el ciudadano identificado con:

Cédula de Ciudadanía N° 45474490

Apellidos y Nombres: **LEOTTAU SERRANO LORENA DEL CARMEN**

NO TIENE ASUNTOS PENDIENTES CON LAS AUTORIDADES JUDICIALES

de conformidad con lo establecido en el artículo 248 de la Constitución Política de Colombia.

En cumplimiento de la Sentencia SU-458 del 21 de junio de 2012, proferida por la Honorable Corte Constitucional, la leyenda "NO TIENE ASUNTOS PENDIENTES CON LAS AUTORIDADES JUDICIALES" aplica para todas aquellas personas que no registran antecedentes y para quienes la autoridad judicial competente haya decretado la extinción de la condena o la prescripción de la pena.

Esta consulta es válida siempre y cuando el número de identificación y nombres, correspondan con el documento de identidad registrado y solo aplica para el territorio colombiano de acuerdo a lo establecido en el ordenamiento constitucional.

Si tiene alguna duda con el resultado, consulte las [preguntas frecuentes](#) o acérquese a las [instalaciones de la Policía Nacional](#) más cercanas.



Dirección, Avenida El Dorado # 75
- 25 barrio Modelia, Bogotá D.C.
Atención administrativa: Lunes a
Viernes 8:00 am a 12:00 am y
2:00 pm a 5:00 pm
Línea de atención al ciudadano:
5159700 ext. 30552 (Bogotá)
Resto del país: 018000 910 112
E-mail: [dijn.araic-
atc@policia.gov.co](mailto:dijn.araic-
atc@policia.gov.co)



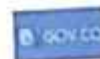
Presidencia de
la República



Ministerio de
Defensa Nacional



Portal Único
de Contratación



GOV.CO

2. Concepto 0 2 Actualización

4. Número de formulario

14942185872



(415)7707212489984(8020) 000001494218587 2

5. Número de identificación Tributaria (NIT)

4 5 4 7 4 4 9 0

6. DV

3

12. Dirección seccional

Impuestos de Cartagena

14. Buzón electrónico

6

IDENTIFICACIÓN

24. Tipo de contribuyente

Persona natural o sucesión ilíquida

2

25. Tipo de documento

Cédula de Ciudadanía

1 3

26. Número de identificación

4 5 4 7 4 4 9 0

27. Fecha expedición

1 9 8 5, 1 0, 2

Lugar de expedición

COLOMBIA

28. País

1 6 9

29. Departamento

Bolívar

1 3

30. Ciudad/Municipio

Cartagena

0 0

31. Primer apellido

LEOTTAU

32. Segundo apellido

SERRANO

33. Primer nombre

LORENA

34. Otros nombres

DEL CARMEN

35. Razón social

36. Nombre comercial

RESTAURANTE CAFE BAR DONDE FIDEL

37. Sigla

UBICACIÓN

38. País

COLOMBIA

1 6 9

39. Departamento

Bolívar

1 3

40. Ciudad/Municipio

Cartagena

0 0

41. Dirección principal

R CENTRO PLAZA DE LOS COCHES PORTAL DE LOS DULCE - 32 09

42. Correo electrónico

dondelifidel1940@hotmail.com

43. Código postal

44. Teléfono 1

3 1 4 5 9 5 1 0 5 5

45. Teléfono 2

CLASIFICACIÓN

Actividad económica

Ocupación

Actividad principal

46. Código

5 6 3 0

47. Fecha inicio actividad

1 9 8 5, 0 3, 1 5

Actividad secundaria

48. Código

49. Fecha inicio actividad

Otras actividades

50. Código

1

2

51. Código

52. Número establecimientos

1

Responsabilidades, Calidades y Atributos

53. Código 5 | 1 4 | 2 2 | 3 3 | 4 8 | 5 2

05- Implo. renta y compl. régimen ordinario

14- Informante de exogena

22- Obligado a cumplir deberes formales a

33- Impuesto nacional al consumo

48 - Impuesto sobre las ventas - IVA

52 - Facturador electrónico

Obligados aduaneros

Exportadores

54. Código 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20

55. Forma 56. Tipo Servicio 1 2 3
57. Modo
58. CPC

IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

Para uso exclusivo de la DIAN

61. Fecha 2023 - 08 - 29 / 16 : 56 : 32

59. Anexos

SI

NO

60. No. de Folios: 0

La información suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y cancelación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser exacta y veraz; en caso de constatar inexactitud en alguno de los datos suministrados se adelantarán los procedimientos administrativos sancionatorios o de suspensión, según el caso.
Parágrafo del artículo 1.6.1.2.20 del Decreto 1625 de 2016
Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.
Firma autorizada:

984. Nombre LEOTTAU SERRANO LORENA DEL CARMEN
985. Cargo CONTRIBUYENTE

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario

14942185872



(415)7707212489984(8020) 000001494218587 2

5. Número de Identificación Tributaria (NIT) 4 5 4 7 4 4 9 0 | 6. DV 3 | 12. Dirección seccional Impuestos de Cartagena | 14. Buzón electrónico 6

Características y formas de las organizaciones

62. Naturaliza | 63. Formas asociativas | 64. Entidades o institutos de derecho público de orden nacional, departamental, municipal y descentralizados | 65. Fondos | 66. Cooperativas | 67. Sociedades y organismos extranjeros | 68. Sin personería jurídica | 69. Otras organizaciones no clasificadas | 70. Beneficio

Constitución, Registro y Última Reforma

Composición del Capital

Documento	1. Constitución	2. Reforma	Composición del Capital	
71. Clase	0 9		82. Nacional	%
72. Número			83. Nacional público	%
73. Fecha			84. Nacional privado	%
74. Número de notaría			85. Extranjero	%
75. Entidad de registro	0 3		86. Extranjero público	%
76. Fecha de registro	1 9 8 5, 0 3, 1 5		87. Extranjero privado	%
77. No. Matricula mercantil	0 9 0 3 5 7 7 8 0 1			
78. Departamento	1 3			
79. Ciudad/Municipio	9			
Vigencia				
80. Desde				
81. Hasta				

Entidad de vigilancia y control

88. Entidad de vigilancia y control

Estado y Beneficio

Item	89. Estado actual	90. Fecha cambio de estado	91. Número de Identificación Tributaria (NIT)	92. DV
1				
2				
3				
4				
5				

Vinculación económica

93. Vinculación económica | 94. Nombre del grupo económico y/o empresarial | 95. Número de Identificación Tributaria (NIT) de la Matriz o Controlante | 96. DV | 97. Nombre o razón social de la matriz o controlante | 170. Número de identificación tributaria otorgado en el exterior | 171. País | 172. Número de identificación tributaria sociedad o natural del exterior con EP | 173. Nombre o razón social de la sociedad o natural del exterior con EP

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario

14942185872



(415)7707212489984(8020) 000001494218587 2

5. Número de Identificación Tributaria (NIT) 4 5 4 7 4 4 9 0	6. DV 3	12. Dirección seccional Impuestos de Cartagena	14. Buzón electrónico 6
---	------------	---	----------------------------

Establecimientos, agencias, sucursales, oficinas, sedes o negocios entre otros

160. Tipo de establecimiento Establecimiento de comerci 0 2	161. Actividad económica Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimient 5 6 3 0
162. Nombre del establecimiento RESTAURANTE CAFE BAR DONDE FIDEL	
163. Departamento Bolívar 1 3	164. Ciudad/Municipio Cartagena 0 0 1
165. Dirección BRR CENTRO PLAZA DE LOS COCHES PORTAL DE LOS DULCES 32 09	
166. Número de matrícula mercantil 0 9 0 3 9 1 4 3 0 2	167. Fecha de la matrícula mercantil 1 9 8 5 0 3 1 5
168. Teléfono 3 1 4 5 9 5 1 0 5 5	169. Fecha de cierre
160. Tipo de establecimiento	161. Actividad económica
162. Nombre del establecimiento	
163. Departamento	164. Ciudad/Municipio
165. Dirección	
166. Número de matrícula mercantil	167. Fecha de la matrícula mercantil
168. Teléfono	169. Fecha de cierre
160. Tipo de establecimiento	161. Actividad económica
162. Nombre del establecimiento:	
163. Departamento	164. Ciudad/Municipio
165. Dirección	
166. Número de matrícula mercantil	167. Fecha de la matrícula mercantil
168. Teléfono	169. Fecha de cierre



CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA

LA CONTRALORÍA DELEGADA PARA RESPONSABILIDAD FISCAL,
INTERVENCIÓN JUDICIAL Y COBRO COACTIVO

CERTIFICA:

Que una vez consultado el Sistema de Información del Boletín de Responsables Fiscales 'SIBOR', hoy jueves 14 de diciembre de 2023, a las 18:04:46, el número de identificación, relacionado a continuación, NO SE ENCUENTRA REPORTADO COMO RESPONSABLE FISCAL.

Tipo Documento	Cédula de Ciudadanía
No. Identificación	45474490
Código de Verificación	45474490231214180446

Esta Certificación es válida en todo el Territorio Nacional, siempre y cuando el tipo y número consignados en el respectivo documento de identificación, coincidan con los aquí registrados.

De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Resolución 220 del 5 de octubre de 2004, la firma mecánica aquí plasmada tiene plena validez para todos los efectos legales.



YEZID LOZANO PUENTES
Contralor Delegado

CERTIFICADO DE ANTECEDENTES

CERTIFICADO ORDINARIO No. 236999182



PIB
18:06:45
Hoja 1 de 01

Bogotá DC, 14 de diciembre del 2023

La PROCURADURIA GENERAL DE LA NACIÓN certifica que una vez consultado el Sistema de Información de Registro de Sanciones e Inhabilidades (SIRI), el(la) señor(a) LORENA DEL CARMEN LEOTTAU SERRANO identificado(a) con Cédula de ciudadanía número 45474490:

NO REGISTRA SANCIONES NI INHABILIDADES VIGENTES

ADVERTENCIA: La certificación de antecedentes deberá contener las anotaciones de las sanciones o inhabilidades que se encuentren vigentes. Cuando se trate de nombramiento o posesión en cargos que exijan para su desempeño ausencia de antecedentes, se certificarán todas las anotaciones que figuren en el registro. (Artículo 238 Ley 1952 de 2019)

NOTA: El certificado de antecedentes disciplinarios es un documento que contiene las anotaciones e inhabilidades generadas por sanciones penales, disciplinarias, inhabilidades que se deriven de las relaciones contractuales con el estado, de los fallos con responsabilidad fiscal, de las decisiones de pérdida de investidura y de las condenas proferidas contra servidores, ex servidores públicos y particulares que desempeñen funciones públicas en ejercicio de la acción de repetición o llamamiento en garantía. **Este documento tiene efectos para acceder al sector público, en los términos que establezca la ley o demás disposiciones vigentes.** Se integran al registro de antecedentes solamente los reportes que hagan las autoridades nacionales colombianas. En caso de nombramiento o suscripción de contratos con el estado, es responsabilidad de la Entidad, validar la información que presente el aspirante en la página web: <http://www.procuraduria.gov.co/portal/antecedentes.html>



CARLOS ARTURO ARBOLEDA MONTOYA
Jefe División de Relacionamento Con El Ciudadano

ATENCIÓN :
ESTE CERTIFICADO CONSTA DE 01 HOJA(S), SOLO ES VALIDO EN SU TOTALIDAD. VERIFIQUE QUE EL NUMERO DEL CERTIFICADO SEA EL MISMO EN
TODAS LAS HOJAS.

División de Relacionamento con el Ciudadano.

Línea gratuita 01800041150, Bogotá D.C.
Carrera 5 No. 15 - 60 Piso 1; Pbx 5878750 ext. 13170; Bogotá D.C.
www.procuraduria.gov.co



Portal de Servicios al Ciudadano PSC

Sistema Registro Nacional de Medidas Correctivas RNMC

Consulta Ciudadano

La Policía Nacional de Colombia informa:

Que a la fecha, 14/12/2023 06:18:12 p. m. el ciudadano con Cédula de Ciudadanía N°. **45560751**.

NO TIENE MEDIDAS CORRECTIVAS PENDIENTES POR CUMPLIR.

De conformidad con la Ley 1801 de 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana". Registro interno de validación No. **80197385**. La persona interesada podrá verificar la autenticidad del presente documento a través de la página web institucional digitando <https://www.policia.gov.co>, menú ciudadanos/ consulta medidas correctivas, con el documento de identidad y la fecha de expedición del mismo. Esta consulta es válida siempre y cuando el número de cédula corresponda con el documento de identidad suministrado.

Nueva Búsqueda

Imprimir

515 9000



Policía Nacional de Colombia
Dirección General - Cra. 59 N° 25 - 21
Centro Administrativo Nacional CAN, Bogotá D.C.
Línea de atención: 010000-910112

