CONTRATO ARRENDAMIENTO No.105-ARC-CBN2-2021

ENTIDAD CONTRATANTE ARRENDADOR	**:**	MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL – ARMADA NACIONAL - BASE NAVAL ARC "BAHIA MALAGA"
DEPENDENCIA	**:**	BASE NAVAL ARC "BAHIA MALAGA"
NIT		800.141.658-2
ARRENDATARIO	**:**	MARIA ISABEL MORENO
C.C.		68291745 de Arauca.
DIRECCIÓN	**:**	Bahia Malaga-Buenaventura-Valle del Cauca
TELÉFONO / FAX		3182793348-3188253529
E-MAIL		luisittafer2001@gmail.com.
CIUDAD	**:**	Bahia Malaga-Buenaventura-Valle del Cauca
VALOR DEL CANON MENSUAL		**UN MILLON CINCUENTA Y CUATRO MIL TRECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS M/CTE. ($1.054.355),** incluido IVA, servicios públicos y demás erogaciones que correspondan.

Los suscritos, de una parte el señor Capitán de Navio **CARLOS ENRIQUE HERNÁNDEZ CRUZ** en su calidad de Comandante de la BASE NAVAL ARC "BAHIA MÁLAGA" de la Armada Nacional, acuerdo nombramiento efectuado mediante Resolución N.º 0456 de 27 de mayo de 2020, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.784.149 expedida en Bogotá, actuando en nombre y Representación del Ministerio de Defensa Nacional – Armada Nacional - BASE NAVAL ARC "MÁLAGA", debidamente facultado para celebrar contratos, mediante Resolución No. 1897 del 29 de junio de 2021, conforme lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 y demás normas complementarias y que en adelante se denominará ARRENDADOR y por la otra parte, la señora **MARIA ISABEL MORENO** con cédula de ciudadanía No. 68291745 de Arauca, obrando en nombre propio, quien en adelante se denominará el **ARRENDATARIO**, hemos convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento de bien inmueble previas las siguientes consideraciones: a) Que la misión de la BASE NAVAL ARC "BAHIA MÁLAGA" tiene como función principal la de "Suministrar apoyo logístico a la Fuerza Naval del Pacifico y sus componentes, con el propósito de contribuir a la defensa y seguridad en los espacios marítimo, fluvial y terrestre, coadyuvando en las operaciones ofensivas, lograr la neutralización de la capacidad de financiamiento de los grupos narcoterroristas. b) Que el contrato a celebrarse se relaciona con la misión institucional, atendiendo que garantiza bienestar y suple necesidades para el personal militar y no uniformado. c) Que la Base NAVAL ARC "BAHIA MÁLAGA" verifico los respectivos estudios y documentos previos. Por lo anterior, las partes hemos convenido celebrar el presente contrato, el cual se regirá por las siguientes cláusulas:**CLAUSULA PRIMERA: OBJETO:** ENTREGAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO EL LOCAL BN2-L12 DE 57.738 MT2,UBICADO EN LA PLAZA COMERCIAL MATALLANA DE LA BASE NAVAL ARC "MÁLAGA", PARA LA ADECUACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE UN RESTAURANTE. **PARÁGRAFO PRIMERO – LINDEROS DEL ESPACIO** EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE ARRENDAMIENTO ES EL LOCAL BN2-L12 DE 57.738 MT2, UBICADO EN LA PLAZA COMERCIAL MATALLANA DE LA BASE NAVAL ARC "MÁLAGA". **PARÁGRAFO SEGUNDO**: El ARRENDADOR manifiesta de manera expresa que se encuentra plenamente facultado para otorgar, a título de arrendamiento el espacio mencionado en el parágrafo anterior y que el espacio objeto de contrato se encuentra libre de todo gravamen. **PARÁGRAFO TERCERO:** El ARRENDATARIO con la firma de este contrato declara tener conocimiento de las condiciones del bien inmueble, su descripción y características serán consignadas en acta que será suscrita con el Supervisor del contrato. **PARÁGRAFO CUARTO:** El acta de entrega o inventario hace parte integral de este contrato. **PÁRAGRAFO QUINTO**: Debe entenderse que el presente contrato no genera relación laboral, ni prestaciones sociales, que los servicios a prestar por el arrendatario, constituyen una actividad privada, razón por la cual la Armada Nacional – BASE NAVAL ARC "BAHIA MÁLAGA" solamente tiene derecho a las sumas pactadas en el actual contrato de arriendo y no se hace responsable por la prestación de los mismos. **CLAUSULA SEGUNDA: TÉRMINO DEL CONTRATO:** Para todos lo efectos legales, la duración del contrato será por un año contado a partir de la suscrpcion o aprobación por ambas partes a taves de la plataforma SECOP II. Al vencimiento del plazo indicado, el arrendatario procederá a la restitución del inmueble en las mismas condiciones que lo recibió salvo el deterioro natural del mismo, así como las mejoras u obra realizadas con previa autorización del ARRENDADOR. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El presente contrato no será objeto de prórroga automática; por lo cual, toda prórroga debe elevarse a escrito y suscribirse por ambas partes. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** la BASE NAVAL ARC "BAHIA MÁLAGA" se reserva la facultad de solicitar la restitución del inmueble objeto del presente contrato en cualquier momento y por cualquier motivo o por las causales estipuladas en la Ley y las consignadas en este contrato como causales de terminación del contrato. **CLÁUSULA TERCERA – VALOR DEL ARRIENDO Y FORMA DE PAGO:** El valor del canon de arrendamiento mensual asciende a la suma de **UN MILLON CINCUENTA Y CUATRO MIL TRECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS M/CTE. ($1.054.355),** incluido IVA,

servicios públicos y demás erogaciones que correspondan. Este valor se ajustará anualmente de manera automática de acuerdo con el incremento del IPC del año inmediatamente anterior. **PARÁGRAFO – FORMA DE PAGO:** El ARRENDATARIO se compromete a cancelar el canon mensual de arrendamiento de manera anticipada dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, suma que deberá consignar en la cuenta corriente No. 198013534 del Banco BBVA de Colombia, número de convenio 31037 a nombre de Fondos Internos de la Base Naval ARC "Málaga", como contraprestación por el uso del objeto contratado. La copia del recibo de consignación deberá ser entregada al supervisor del contrato una vez se realice la consignación. Con la suscripción del contrato de arrendamiento entre las partes (arrendador y arrendatario) el arrendatario deberá consignar el primer canon mensual de arrendamiento a la cuenta corriente número 198013534 del Banco BBVA- FONDOS INTERNOS BN2 y posteriormente dará cumplimiento a lo establecido en el párrafo que antecede.**CLÁUSULA CUARTA – MORA EN EL CANON DE ARRENDAMIENTO**: El incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento dentro del término establecido acarrea el pago de intereses moratorios a la tasa máxima legal mensual vigente, y si la mora supera treinta (30) días y esto ocurre en al menos dos (2) periodos consecutivos o discontinuos en el mismo año fiscal será causal de incumplimiento del contrato, se dará por terminado el contrato unilateralmente y se exigirá la devolución del inmueble de manera inmediata. **PARÁGRAFO:** Las partes convienen formalmente que el presente contrato presta mérito ejecutivo para ser exigible por la vía ejecutiva el cumplimiento de las obligaciones de dar y hacer en él contenidas, así como derivadas o conexas con estas. **CLÁUSULA QUINTA – AUTONOMÍA TÉCNICA Y ADMINISTRATIVA:** EL ARRENDATARIO en desarrollo del presente contrato tendrá total autonomía técnica y administrativa; podrá contratar al personal que sea necesario para prestar un adecuado servicio siempre y cuando en virtud de los estudios de seguridad no se emita recomendación que impida su ingreso a las instalaciones de la BASE NAVAL ARC "BAHIA MÁLAGA". En consecuencia, queda claro entre las partes, que el personal que emplee EL ARRENDATARIO no tendrá ningún tipo de vinculación laboral con EL ARRENDADOR. **CLÁUSULA SEXTA – MEJORAS Y ADECUACIONES:** EL ARRENDADOR podrá autorizar al ARRENDATARIO para realizar las construcciones, alteraciones, mejoras o adición a las mejoras y adecuaciones requeridas para la puesta en funcionamiento del establecimiento comercial y la adecuación del Espacio, previa solicitud del ARRENDATARIO, la cual será atendida en un plazo no superior a los cuarenta y cinco (45) días, contados a partir de la radicación de la solicitud. Si a juicio del ARRENDADOR con las mismas no se afecta la estabilidad del área construida, se procederá a su autorización y se nombrará a un supervisor para el seguimiento de los trabajos a realizar. **PARÁGRAFO:** EL ARRENDADOR podrá exigir el retiro de las mejoras realizadas sin su previa autorización. En ningún caso tendrá EL ARRENDATARIO derecho de retención por concepto de mejoras y/o adecuaciones ni derecho a pago alguno por este concepto; una vez finalizado el contrato las mismas permanecerán bajo el dominio del ARRENDADOR, siempre y cuando correspondan a la estructura y estabilidad del inmueble. A la terminación de este Contrato por cualquier causa, el ARRENDATARIO podrá, a su entera y exclusiva elección remover por su cuenta los mobiliarios que no afecten la estabilidad del inmueble o que se encuentren adheridos a este, con excepción de la puerta principal y las luminarias. Corresponden al ARRENDADOR las mejoras necesarias relacionadas única y exclusivamente con la estructura y estabilidad del inmueble y al ARRENDATARIO las mejoras locativas. **CLÁUSULA SÉPTIMA – SUPERVISIÓN:** EL ARRENDADOR, ejercerá el control, vigilancia y desarrollo del presente contrato a través del señor MA2 Galindo Osorio Diego, celular No. 3175228942, quien podrá ser remplazado por razones del servicio, para lo cual se informará al ARRENDATARIO el nombre del nuevo supervisor del contrato mediante oficio. El SUPERVISOR tendrá las funciones establecidas en la Ley 80 de 1993, Ley 1474 de 2011, Resolución No. 6302 del 21 de julio de 2015 , por la cual se expide el manual de contratación del Ministerio de Defensa Nacional, de las Fuerzas Militares y de sus Unidades Ejecutoras, velará especialmente por: **1.** Exigir que el objeto del presente contrato se cumpla en el plazo de ejecución previsto. **2**. Atender y resolver por escrito toda consulta sobre el objeto contratado. **3.** Exigir que se cumplan las medidas de seguridad militar e industrial durante la ejecución del contrato. **4.** Informar a la Base Naval A.R.C. "BAHIA MÁLAGA" de la Armada Nacional, los hechos que considere relevantes durante la ejecución del presente contrato. **5.** Verificar que el valor del canon de arrendamiento correspondan a los precios y condiciones pactados en el presente contrato. **6.** Presentar en los cinco (05) primeros días de cada mes informe administrativo y financiero de supervisión del contrato al Señor Comandante la Base Naval A.R.C. "BAHIA MÁLAGA" **7.** Mantener comunicación permanente con EL ARRENDATARIO para efectos de coordinación del inmueble. **8**. El supervisor del contrato deberá verificar: **a)** Que el valor pagado corresponda al canon mensual pactado en el contrato. **b)** Verificar en la Tesorería BN2 los pagos realizados al arrendatario por concepto del presente contrato. **9.** El supervisor debe entregar el proyecto de acta de liquidación una vez se haya completado la ejecución del contrato, debidamente diligenciada y soportada. **PARÁGRAFO PRIMERO: LIMITACIONES DEL SUPERVISOR**. El supervisor no está facultado para adoptar decisiones que impliquen las modificaciones de los términos y condiciones previstas en el contrato; éstas únicamente podrán ser adoptadas por los representantes de las partes, mediante la suscripción de modificaciones al contrato principal. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** De conformidad con la ley 80 de 1993 y art. 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011, el SUPERVISOR será responsable por sus acciones y omisiones dentro de la actividad contractual. **CLÁUSULA OCTAVA – OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:** Serán obligaciones especiales del

ARRENDATARIO, las siguientes: **1.** Recibir el bien inmueble objeto de este contrato en el estado en que se encuentre, mediante acta suscrita por las partes en las fechas establecidas. **2.** Restituir el inmueble a la finalización del contrato, mínimo en las condiciones en que le fue entregado, conforme el inventario y debidamente pintado. **3.** Pagar o cancelar los cánones mensuales de arrendamiento en forma anticipada de conformidad con lo estipulado en el contrato. **4.** Adecuar el Espacio arrendado según sus necesidades comerciales y acorde a los términos y objeto del contrato**. 5.** Contratar al personal requerido, siempre que cumpla con los requisitos de seguridad industrial y militar establecidos por el la Base Naval ARC Bahía "Málaga". **6.** El ARRENDATARIO no podrá utilizar personal de planta de la Base Naval ARC Bahía "Málaga", para realizar ningún tipo de labor en el inmueble arrendado. **7.** Mantener en óptimas condiciones de aseo del espacio recibido. **8.** Cuidar y Velar por la conservación del espacio recibido en arrendamiento. **9.** El ARRENDATARIO se encargará de mantener en excelente estado de presentación la parte externa del inmueble. Los costos que se generen serán asumidos en su totalidad por el ARRENDATARIO. **10.** Ejercer su actividad comercial conforme a las directrices de la Base Naval ARC Bahía "Málaga". **11.** Acatar las instrucciones del SUPERVISOR del contrato, encaminadas a mantener el orden y la seguridad dentro de las instalaciones. **12.** Se obliga a la adecuación del espacio colocando a su vez el mobiliario que sea necesario para la buena presentación del servicio. **13.** Entregar mensualmente al supervisor del contrato la constancia y/o soporte del pago de los aportes al sistema de seguridad social y aportes parafiscales, así como los recibos de pago del canon de arrendamiento. **14.** Acepta que tanto el ARRENDATARIO como sus empleados se someterán a todos y cada uno de los controles de seguridad establecidos por la Base Naval ARC Bahía "Málaga". **15.** Se hace responsable por los daños y perjuicios que se causen a terceros en el bien inmueble como resultado de acción u omisión del ARRENDATARIO. **16.** El ARRENDATARIO permitirá la inspección del espacio y los productos que allí se vendan, y deberá dar aviso inmediato al ARRENDADOR de cualquier hecho que perturbe el uso y goce del lugar. **17.** El ARRENDATARIO se compromete a realizar un manejo integral de plagas, realizando fumigaciones para el control de plagas y vectores periódicamente de acuerdo con las condiciones del lugar y las plagas a combatir. **18.** No cambiar la destinación del inmueble, ni cederlo, ni subarrendarlo, ni guardar en él o permitir que se guarden sustancias explosivas o perjudiciales que afecten la seguridad del área o la salubridad del ambiente. **19.** Efectuar y pagar durante la vigencia del contrato todas las reparaciones parciales y mano de obra que requiera el inmueble por deterioro natural para su óptimo funcionamiento, mantenimiento y estado de presentación. Será obligado especialmente a conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos y tuberías, reponiendo las piedras, ladrillos, tejas y demás elementos que integran el inmueble que durante el arrendamiento se quiebren o se desencajen, a reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y divisiones, a mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras. Se entenderá que ha recibido el inmueble en buen estado, bajo todos estos respectos**. 20.** Toda adecuación, mejora o reparación deberá ser solicitada por escrito y antes de efectuarse deberá ser autorizada por el ARRENDADOR por escrito. No podrá el usuario efectuar reparaciones al inmueble que no tengan carácter de locativas, sin autorización previa y por escrito del arrendador. Si las ejecutare, acrecentarán el inmueble sin perjuicio de que el arrendador pueda exigir su retiro. En este caso el arrendatario - se obliga a devolver el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, sin alegar derecho por concepto de mejoras. **21.** Si el ARRENDATARIO por alguna circunstancia efectuará mejoras en el escenario objeto de este contrato de arrendamiento, sin previa autorización, dichas mejoras quedarán de propiedad del arrendador sin necesidad de indemnización o remuneración alguna y si tales mejoras a juicio del ARRENDADOR constituyeran una depreciación para el inmueble, el ARRENDATARIO se obliga a retirarlas y a entregar el bien en el estado en que lo recibió. Si no diere cumplimiento a dicha obligación, la depreciación del inmueble será estimada parcialmente y su valor será exigible por la vía ejecutiva. **22.** Queda expresamente estipulado que cualquier cerradura o implemento adicional que el ARRENDATARIO instale en el interior o exterior del inmueble no las podrá retirar y quedaran de propiedad del ARRENDADOR, sin que haya lugar a reconocimiento o suma alguna por este concepto**. 23.** Permitir a quien ejerza la vigilancia y supervisión del presente contrato el acceso y la inspección al bien inmueble arrendado para comprobar sus condiciones de funcionamiento, destinación y si están cumpliendo las demás obligaciones adquiridas por EL ARRENDATARIO. **24.** EL ARRENDATARIO se obliga a no utilizar el inmueble objeto de este contrato, para ocultar o como depósito de armas o explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren o almacenen, vendan o usen drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas. **25.** Responder por el aseo, conservación, mantenimiento y la óptima presentación del espacio arrendado. **26.** Establecer los mecanismos de seguridad interna que les permitan la conservación de sus materiales y equipos, sin que EL ARRENDADOR se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar. **27.** En materia de responsabilidad civil extracontractual EL ARRENDATARIO será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados en desarrollo de su propia actividad durante la ejecución de este contrato**. 28.** En materia de responsabilidad civil extracontractual, será EL ARRENDATARIO el único responsable frente a terceros por la totalidad de los daños y/o perjuicios causados a los usuarios de los servicios prestados y/o actividad comercial que desarrolle. **29.** No realizar labores propias de la actividad comercial para la cual fue arrendado el bien inmueble con menores de edad. Salvo lo dispuesto en los artículos 171 del Código Sustantivo del Trabajo y 35 del Código de Infancia y Adolescencia. **30.** No

podrá efectuar modificaciones a las instalaciones eléctricas. **31.** En caso tal de realizar preparación de alimentos EL ARRENDATARIO será responsable de cumplir la Ley 09 De 1979 "Por la cual se dictan medidas sanitarias para regulación transversal y regulación específica" Expedida por el Ministerio de Salud. **32.** Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial. **33**.EL ARRENDATARIO se obliga a entregar el bien inmueble pintado de color blanco tipo aroflex. **PARÁGRAFO PRIMERO** - **MEDIDAS AMBIENTALES Y DE SEGURIDAD INDUSTRIAL: 1.** Durante la ejecución del contrato, el ARRENDATARIO tomará las medidas necesarias para la protección, higiene, salubridad y seguridad del Espacio, la de sus empleados, trabajadores, proveedores y la de los empleados de la Base Naval ARC Bahía "Málaga", el Supervisor y de terceras personas mientras se encuentren en el Local. **2. El ARRENDATARIO** impondrá a sus empleados, trabajadores, proveedores y en general a todas aquellas personas relacionadas con la ejecución del contrato el cumplimiento de todas las medidas relativas a higiene, salubridad, prevención de accidentes y de seguridad y velará por su cumplimiento. **3. El ARRENDATARIO** será responsable de todos los accidentes que puedan sufrir tanto los empleados, trabajadores, subcontratistas como el personal o bienes de la Base y terceras personas, cuando estas se encuentren en el inmueble arrendado, solo en los casos en que estos accidentes sean por culpa o dolo exclusivo comprobados al ARRENDATARIO, a sus empleados, trabajadores o subcontratistas, en la toma de las precauciones o medidas de seguridad necesarias para la prevención de accidentes. **4.** Los gastos en que incurra el **ARRENDATARIO** para el cumplimiento de las medidas de seguridad e higiene y prevención de accidentes serán por cuenta de este. **5. El ARRENDATARIO** deberá cumplir con todas las disposiciones nacionales y distritales emitidas en razón a la emergencia nacional generada por la pandemia del coronavirus COVID-19 y en especial con todas las normas de bioseguridad que deben implementarse en establecimientos comerciales. **PARÁGRAFO SEGUNDO: LIMPIEZA DEL SITIO O ZONA DE TRABAJO.** Durante el desarrollo del Contrato, el ARRENDATARIO deberá mantener el equipo mobiliario del espacio arrendado en buen estado para una óptima prestación del servicio. Para ello, EL ARRENDATARIO deberá realizar el mantenimiento preventivo y correctivo a sus equipos y mobiliarios, así como realizar el aseo al área correspondiente. **PARÁGRAFO TERCERO: RESPONSABILIDADES DE ARRENDATARIO POR TEMA DE LA PANDEMIA (COVID19): 1.** El arrendatario debe promover en sus trabajadores el adecuado y permanente lavado de manos y la desinfección de los puestos de trabajo, como una de las medidas más efectivas para evitar contagio. **2.** Suministrar a sus trabajadores todas las herramientas con el fin de prevenir contagio, por medio propios de la firma adjudicataria, los riesgos laborales, información clara y oportuna sobre las medidas preventivas y de contención del COVID-19. **3.** Establecer canales de información para la prevención del COVID-19 y dejar claro a los trabajadores por medio del arrendatario a quién deben reportar cualquier sospecha de síntomas o contacto con persona diagnosticada con la enfermedad al supervisor del contrato. **4.** Impartir capacitación en prevención contra el COVID-19 al personal de trabajadores, salud, aseo y limpieza perteneciente a la firma que se adjudicará. **5.** Informar inmediatamente cualquier caso sospechoso a la supervisión del contrato y Dirección Territorial de Salud de su jurisdicción. **MEDIDAS EXCEPCIONALES DE CARÁCTER PREVENTIVO POR EL ARRENDATARIO. 1.** Estas medidas serán permanentes por el arrendatario, y es prudente la adopción de estas, teniendo en cuenta en que el COVID-19 es altamente contagioso. **2.** antes de iniciar labores en pro del objeto del contrato, los trabajadores que recientemente han llegado de un viaje del exterior o han estado en contacto con pacientes con síntomas respiratorios se recomienda aislarlo en cuarentena de inmediato, sin que ello signifique el abandono de las funciones. **3.** También, se exhorta a adoptar horarios flexibles para los trabajadores con el propósito de disminuir el riesgo por exposición**. 4.** Se recomienda también disminuir o evitar las reuniones presenciales con concentraciones de gente en lugares reducidos, ya que por la falta de circulación de aire se exponen a mayor riesgo de contagio. **5.** El arrendatario debe suministrar a los trabajadores elementos de protección bioseguridad. **6.** El arrendatario debe responder por el aseo, conservación, mantenimiento y la óptima presentación del espacio arrendado y zonas aledañas. **CLÁUSULA NOVENA – OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:** Son obligaciones especiales del ARRENDADOR, las siguientes: **1.** Permitir al ARRENDATARIO el uso pacífico e ininterrumpido del espacio entregado en arrendamiento durante el término de ejecución del contrato. **2.** Suministrar al ARRENDATARIO la información indispensable y oportuna que éste requiera, siempre que la misma guarde relación con el objeto del contrato. **3.** Informar oportunamente al ARRENDATARIO sobre las posibles anomalías que se estén presentando en el cumplimiento del contrato y que puedan ser atribuibles al ARRENDATARIO, para que éste rinda las explicaciones del caso o efectúe los correctivos necesarios. **4.** Permitir al ARRENDATARIO realizar las mejoras y adecuaciones necesarias para la operación de su establecimiento de comercio, cuando con las mismas no se afecte la estabilidad del inmueble. **5.** Realizar las reparaciones necesarias con respecto a la estabilidad y estructura del espacio que le corresponda de conformidad con lo establecido en este Contrato. **6.** Entregar al ARRENDATARIO en la fecha convenida el inmueble dado en arrendamiento. **7.** Suscribir junto con el arrendatario el acta de entrega. **8.** Poner a disposición del ARRENDATARIO los servicios públicos en condiciones de uso. **9.** Efectuar revisiones de orden, aseo y/o salubridad de los dispositivos e infraestructura usados en el servicio ofrecido por el ARRENDATARIO cuando lo estime pertinente. **10** Todas las demás inherentes al objeto contratado. **PARÁGRAFO:** Se entiende que EL ARRENDADOR no está obligado a hacer reconocimiento alguno por los gastos en que incurra

el ARRENDATARIO en las adecuaciones y/o mejoras que realice al inmueble entregado en calidad de arrendamiento. **CLÁUSULA DÉCIMA – PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO: 1**. Cambiar de destinación el espacio entregado en calidad de arrendamiento. **2.** Ingreso y almacenamiento en las instalaciones de sustancias explosivas o elementos perjudiciales para la conservación, seguridad e higiene de las personas o de los bienes de la entidad. **3.** Destinar el espacio para uso diferente al objeto contractual. **4.** El ARRENDATARIO no podrá ceder el contrato o subarrendar totalmente las instalaciones sin previa autorización escrita por parte del ARRENDADOR. **5.** No realizar labores propias de la actividad comercial para la cual fue arrendado el bien inmueble con menores de edad. Salvo lo dispuesto en los artículos 171 del Código Sustantivo del Trabajo y 35 del Código de Infancia y Adolescencia.**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA – CESIÓN y/o SUBARRIENDO:** El presente contrato no podrá cederse ni subarrendarse total o parcialmente sin previa autorización escrita de las partes. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - CLÁUSULA PENAL**: En caso de mora o incumplimiento parcial o total de cualquiera de cláusulas de este contrato por causas imputables al ARRENDATARIO, la BASE NAVAL ARC "BAHIA MÁLAGA" podrá imponerle una pena pecuniaria por una suma equivalente hasta por el diez por ciento (10%) del valor mensual del canon, suma que se considera como pago parcial y no definitivo de los perjuicios causados a la BASE NAVAL ARC "BAHIA MÁLAGA". Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el ARRENDADOR podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA - TERMINACIÓN UNILATERAL:** EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el contrato unilateralmente mediante aviso o solicitud de conformidad con lo estipulado en el artículo 518 y subsiguientes del Código de Comercio Colombiano, sin perjuicio de lo anterior, El ARRENDATARIO tendrá derecho a dar por terminado el Contrato de Arrendamiento en cualquier momento de su vigencia en los siguientes casos: 1) El ARRENDATARIO tendrá derecho a dar por terminado el Contrato de Arrendamiento en cualquier momento de su vigencia, dando aviso previo al ARRENDADOR con una antelación de no menos de treinta (30) días calendario a la fecha en que desee dar por terminado el Contrato, sin que por ello haya lugar al pago de ningún tipo de sanción o indemnización. En tales casos, el ARRENDADOR renuncia al cobro de la renta y cantidades asimiladas correspondientes al período contractual o de prorroga o renovación no cumplido así como a cualquier otra cantidad o indemnización derivada de dicha resolución anticipada; 2) En el caso en que por decisión de autoridad competente se prohíba o restrinja la utilización del Espacio para los fines para los cuales lo ha arrendado el ARRENDATARIO; 3) En el caso en que por decisión de autoridad competente se prohíba la inversión extranjera en Colombia; 4) En el caso en que el ARRENDATARIO no pueda ejercer su objeto social o le sea prohibido el ejercicio de su actividad como comerciante impidiéndole la operación del establecimiento de comercio, siempre y cuando la prohibición o restricción no obedezca a causas imputables al ARRENDATARIO; 5) En el caso en que se presenten hechos notorios tales como: guerra, ataque subversivo, golpe de estado o conmoción interior que imposibilite o dificulte gravemente el desarrollo del negocio que operará en el Espacio. En tales casos, el ARRENDADOR renuncia al cobro de la renta y cantidades asimiladas correspondientes al período contractual o de prorroga o renovación no cumplido, así como a cualquier otra cantidad o indemnización derivada de dicha resolución anticipada.**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA – TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Puede el contrato darse por terminado por cualquiera de las siguientes causas: **1)** por vencimiento del plazo pactado en el contrato. **2)** Por incumplimiento de las obligaciones contractuales por las partes. **3)** por mutuo acuerdo ente las partes contratantes. **4)** Si ha terminado o no tiene lugar la destinación para la cual se ha dado en arrendamiento el inmueble. **5)** Destinación del bien a un uso diferente para lo cual se ha entregado en arrendamiento. **6)** Por la necesidad institucional atendiendo su condiciones de unidad militar. **7).** el **ARRENDADOR** dará por terminado en forma anticipada el presente contrato cuando dentro del Local o áreas de la unidad militar se llegase a sorprender a alguno de los empleados bajo la responsabilidad del ERRENDATARIO en actividades que vayan en contra de las buenas costumbres, de la sana moral y que afecten la buena imagen de la Institución Militar, eso sin perjuicio de las acciones legales a que haya lugar. **8).** Por las demás causales incluidas en la cláusula décima tercera. **CLÁUSULA DECIMA QUINTA – ENTREGA:** El ARRENDADOR se obliga a entregar al ARRENDATARIO el Espacio objeto de este Contrato, en un término no superior a los cinco (5) días contados a partir de la suscrpciondel ocntrato, con el fin de que el ARRENDATARIO adelante las obras de adecuación que sean necesarias para su operación en el espacio arrendado. En la fecha de entrega efectiva del inmueble, las partes suscribirán la respectiva Acta de Entrega, En el evento de cualquier incumplimiento por parte del ARRENDADOR a lo dispuesto en esta cláusula, o en caso tal que el Espacio entregado no cumpla con las características y condiciones acordadas, el ARRENDATARIO podrá dar por terminado este Contrato sin que por ello haya lugar al pago de suma alguna por concepto de indemnizaciones o penalizaciones**. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:** a) La restitución del Espacio arrendado deberá realizarse el día hábil siguiente a la fecha de terminación del contrato, para lo cual el ARRENDATARIO, deberá prever sus trámites administrativos con suficiente anterioridad. En el acta de entrega se dejará constancia de la descripción del Espacio, el estado del inmueble, se levantará un inventario y se dejará constancia de las diferencias que resulten al compararlo con el inventario levantado al inicio del presente contrato, así mismo, entre otros aspectos, se consignarán las observaciones que las partes tengan y se procederá a la suscripción de la misma por los representantes de ambas partes. b) El ARRENDATARIO deberá entregar el bien

en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro natural del mismo, así como las mejoras u obra realizadas con previa autorización del ARRENDADOR, las cuales no podrán ser retiradas del bien inmueble. c) Los mobiliarios o aquello que no esté adherido al bien inmueble podrá ser retirado al momento de la entrega y restitución del inmueble. EL ARRENDATARIO se compromete a restituir el Espacio dejando instalada una puerta de ingreso al inmueble de acuerdo al tamaño del vano de la entrada, aceptable a la estructura y fachada del edificio, así mismo, entregará el Espacio con las rosquillas que permitan la iluminación del Espacio. d) La restitución total será requisito para finalizar el contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA - EXCLUSIÓN DE LA PRIMA COMERCIAL:** En virtud del presente contrato queda entendido por las partes que no habrá reconocimiento de la prima comercial por ningún tipo de reconocimiento o compensación derivada de la actividad que desarrollará el arrendatario. **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA – ESTABILIDAD ESTRUCTURAL:** El ARRENDADOR es responsable de la estabilidad estructural del Espacio y responderá por los daños y perjuicios ocasionados a terceros, al Espacio a los productos y a los empleados del ARRENDATARIO, cuando se pruebe que dichos perjuicios sean consecuencia única y exclusivamente de vicios de la construcción y estabilidad del Espacio o cualquier otra causa imputable a aquél. **CLÁUSULA NOVENA – NORMATIVA APLICABLE:** El presente contrato se regirá por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas por la Ley 80 de 1993. Así mismo, queda sometido a la ley y a la jurisdicción de los tribunales colombianos. **CLÁUSULA VIGÉSIMA – JURISDICCIÓN Y DOMICILIO**: Las obligaciones derivadas del presente contrato, quedan sometidas a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales Colombianos, siendo el domicilio Buenaventura-Valle del Cauca.**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA – DECLARACIONES DEL ARRENDADOR SOBRE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE:** El ARRENDADOR garantiza que a la fecha de firma del presente Contrato: **A)**Tiene el derecho de propiedad sobre el Espacio, **B)** El ARRENDADOR se obliga a mantener el Espacio libre de gravámenes, hipotecas, otros arrendamientos, embargos, servidumbres, perturbaciones o cualquiera otra limitación del dominio durante la vigencia de este Contrato, salvo autorización, previa, expresa y escrita del ARRENDATARIO. **C)** EL ARRENDADOR se obliga a acudir al saneamiento por cualquier perturbación de hecho o derecho que el ARRENDATARIO llegare a sufrir en la tenencia del Espacio. En el evento en que, por causa de embargos o acciones judiciales, el mismo se vea afectado en su libre utilización o se produzca el lanzamiento o restitución del Espacio, o se secuestren bienes de propiedad del ARRENDATARIO, el ARRENDADOR pagará al ARRENDATARIO todos y cada uno de los daños y perjuicios que se produzcan. El ARRENDATARIO está facultado para descontar del valor de los cánones de arrendamiento que estuvieren pendientes de pagar o que se causen hacia el futuro, el valor de los daños y perjuicios causados por este concepto. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – REQUISITO PARA SU PERFECCIONAMIENTO:** Este contrato se entiende perfeccionado con la firma de las partes, la que se entiende realizada con la aceptación del contrato por ambas partes, a través de la plataforma SECOP II. **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA – REQUISITOS PARA SU EJECUCIÓN:** Además de los requisitos de perfeccionamiento, este contrato requiere para su ejecución que el ARRENDATARIO acredite que se encuentran al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 80 de 1993. **CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA – LIQUIDACIÓN:** De conformidad con el artículo 60 de la Ley 80 de 1993, derogado parcialmente por el artículo 32 de la Ley 1150 de 2007, el presente contrato será objeto de liquidación de común acuerdo por las partes contratantes, procedimiento que se efectuará dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la fecha de terminación del contrato una vez finiquitado el lapso de ejecución y duración del presente contrato. Si no fuere posible, la Base Naval ARC "Málaga" procederá a hacerlo unilateralmente mediante la expedición de acto administrativo debidamente motivado. **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – RESERVA DE LA INFORMACIÓN QUE SE OBTENGA CON OCASIÓN DEL PRESENTE CONTRATO:** EL ARRENDATARIO se obliga para con EL ARRENDADOR a no suministrar a terceros y a mantener en reserva toda la información relativa al presente contrato, así como la de las instalaciones de las Fuerza Militares de Colombia o cualquier otra que llegare a obtener durante el desarrollo de este contrato o con posterioridad al mismo. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA – MODIFICACIONES CONTRACTUALES:** Las modificaciones que se realicen al presente contrato, tales como prórrogas, adiciones y demás modificaciones, deberán constar por escrito debidamente suscrito por las Partes y aprobado en el SECOP II. **CLAUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO:** EL ARRENDATARIO no será responsable ni se considera que ha incurrido en incumplimiento de sus obligaciones en el objeto contratado, si se presentare durante la ejecución circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito u otros hechos fuera de su control conforme a las disposiciones del Artículo 1º de la Ley 95 de 1890. EL ARRENDATARIO se obliga a informar por escrito a la Base Naval A.R.C. "BAHIA MÁLAGA", dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la ocurrencia de las posibles causas acompañando a la mencionada comunicación todos los documentos y pruebas de soporte que demuestren su ocurrencia, manifestando el tiempo estimado dentro del cual se reanudará la ejecución del objeto contratado. **CLAUSULA VIGÉSIMA OCTAVA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** Todas las diferencias que puedan surgir relativas a la ejecución, desarrollo, terminación o liquidación serán solucionadas conforme al artículo 68 de la Ley 80 de 1993, utilizando las partes los mecanismos de solución previstos en la mencionada Ley. **CLAUSULA VIGÉSIMA NOVENA: NORMATIVIDAD**

APLICABLE: El presente contrato se regirá por las disposiciones civiles y comerciales pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas por la Ley 80 de 1993, Decreto 1082 de 2015 y demás normatividad vigente aplicable. Así mismo queda sometido a la Ley y a la jurisdicción de los tribunales colombianos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 39 de la Ley 80 de 1993 “los contratos estatales constaran por escrito” previo acuerdo sobre el objeto y la contraprestación; aspecto que en concordancia con la Ley 527 de 1999 se satisface con mensaje de datos, siempre y cuando la información que este contiene sea accesible para su posterior consulta. En este orden de ideas y teniendo en cuenta que el SECOPII contiene la información publicada, enviada, recibida, modificada y comunicada por medios electrónicos, ópticos o similares de los procesos contractuales adelantados por las entidades Estatales, la aprobación del documento diseñado y generado por la plataforma de Colombia Compra constituirá el contrato Estatal.

En concordancia con lo anterior, de conformidad con la guía de gestión contractual SECOPII la cual indica que los contratos electrónicos que aprobados y aceptados por las partes a través de la plataforma tienen validez jurídica y probatoria.

COMANDANTE BASE NAVAL ARC “MÁLAGA”