MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
COMANDO GENERAL FUERZAS MILITARES
ARMADA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO LOGISTICO ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES
A.R.C. "BARRANQUILLA"

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE

No. 0084-ARC-ENSUB-DLENS-2021

FECHA	:	31 de diciembre del 2021
ENTIDAD:	:	ARMADA DE COLOMBIA – ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES A.R.C. "BARRANQUILLA" – 800.141.653-6
DEPENDENCIA	:	DEPARTAMENTO LOGÍSTICO
CONTRATISTA	:	SOLUCIONES INTEGRALES LAJOSAGUI SAS
NIT	:	901.127.419-7
REPRESENTANTE LEGAL		GUILLERMO AYESTAS
CEDULA	:	844236
DIRECCIÓN	:	CALLE 71 N° 9-57 BARRIO CRESPO
TELÉFONO	:	3157344438 - 3157584286
PAÍS DE UBICACIÓN Y CIUDAD	:	CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA
E-MAIL	:	wayestas@msn.com - sandrilla30@hotmail.com
VALOR	:	**DOS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS ($2.450.247,00) M/CTE,** discriminados de la siguiente manera: **DOS MILLONES CUARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS OCHO PESOS M/CTE ($2.041.908.$_{00}$)** correspondiente al canon de arriendo y demás erogaciones del orden Nacional, Departamental y/o municipal. **SERVICIOS PUBLICOS:** El Arrendatario tendrá la obligación de cancelar los servicios públicos de energía eléctrica por valor de **CUATROCIENTOS OCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($408.339.$_{00}$).**
VIGENCIA FISCAL	**:**	2022

Los suscritos, de una parte el señor Capitán de Fragata **NÉSTOR ZAPATA GUTIÉRREZ**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Barranquilla, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.936.096, expedida en Cali (Valle del Cauca), quien en su calidad de Jefe del Departamento Logístico de la Escuela Naval de Suboficiales A.R.C. "Barranquilla", a través de la Resolución No. 1109 del 29 de noviembre de 2021, debidamente facultado en representación de LA NACIÓN-MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL – ARMADA NACIONAL – ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES A.R.C. "BARRANQUILLA", para realizar actos inherentes a la actividad contractual conforme lo previsto en la Ley 80 de 1993 y Resolución de Delegación No. 1897 del 21 de junio del 2021, Resolución No 6302 del 31 de julio de 2014, del Ministerio de Defensa Nacional y Directiva Permanente No. 12 del 21 de septiembre de 2020, se denominará **EL ARRENDADOR,** y de otra parte el señor **GUILLERMO AYESTAS,** mayor de edad, identificado con cédula de Extranjería Migrante No. 844.236, actuando en calidad de Representante Legal de la firma **SOLUCIONES INTEGRALES LAJOSAGUI S.A.S**, con Nit. No. 901.127.419-7, quien declara no encontrarse incurso en ninguna causal de inhabilidad o incompatibilidad de que trata el artículo 8° de la Ley 80 de 1993, en adelante para efectos de este documento se llamará el **ARRENDATARIO**, hemos convenido celebrar el presente contrato de **ARRENDAMIENTO**, que se regirá por las siguientes cláusulas: **CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO:** ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL CON DIMENSIÓN APROXIMADA DE 84,18 M^2 UBICADO DENTRO DE LAS INSTALACIONES DEL BATALLÓN NAVAL DE LA ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES ARC BARRANQUILLA EN PLANTA ALTA, ENTRE LA PARROQUIA Y LOS ALOJAMIENTOS DE GRUMETES DESTINADO PARA LA VENTA DE ELEMENTOS PROPIOS DE LA ACTIVIDAD ACADÉMICA Y MILITAR**,** de acuerdo con el precio y especificaciones técnicas relacionadas en el Anexo "A" del presente contrato de arrendamiento. **CLÁUSULA SEGUNDA. VALOR DEL CONTRATO**: El valor total mensual al que ascenderá el compromiso a suscribirse será por la suma de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS ($2.450.247,00) M/CTE,** discriminados de la siguiente manera: **a) CANON DE ARRENDAMIENTO:** El arrendatario cancelará al arrendador como contraprestación mensual la suma mínima de **DOS MILLONES CUARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS OCHO PESOS M/CTE ($2.041.908.$_{00}$),** correspondiente al canon de arriendo y demás erogaciones del orden Nacional, Departamental y/o municipal. **b) SERVICIOS PUBLICOS:** cancelación de los servicios públicos de energía eléctrica por valor de **CUATROCIENTOS OCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($408.339.$_{00}$).** **CLAUSULA TERCERA. FORMA Y CONDICIONES DE PAGO: EL ARRENDATARIO CANCELARA** las sumas de dinero generadas por concepto de canon y servicios públicos, la cuales den ser consignadas en la

cuenta corriente **No. 730015070 AV VILLAS** (Fondos Internos), a nombre de la ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES A.R.C. "BARRANQUILLA", de manera anticipada durante los cinco (05) primeros días de cada período mensual. Las consignaciones deberán realizarse por separado indicando el concepto de pago de cada una, es decir, una identificada como canon de arrendamiento y otra como servicios públicos. **PARAGRAFO PRIMERO:** Sera obligación del **ARRENDATARIO** enviar una copia del recibo de consignación a la Tesorería de la ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES A.R.C. "BARRANQUILLA" y otra copia a la persona que sea nombrada como supervisor del Contrato. **PARAGRAFO SEGUNDO:** En caso que el **ARRENDATARIO** no cancele las sumas generadas por canon de arriendo y servicios públicos dentro del término estipulado, se constituirá en mora, y por tanto se causaran intereses a la tasa máxima legal permitida. **PARAGRAFO TERCERO:** Los pagos a los cuales se hace referencia en la presente clausula, serán sometido a verificación por parte del supervisor del contrato y de la División de Financiera del Departamento de Administración de la Escuela Naval de Suboficiales A.R.C. "Barranquilla", así como el comprobante de pago de los aportes de Sistema de Seguridad Social Integral o la Certificación de paz y salvo expedida por el representante legal o el revisor fiscal, según corresponda**. CLÁUSULA CUARTA. PLAZO DE EJECUCIÓN:** El plazo de ejecución del contrato, será a partir del 01 enero de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2022, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En el presente contrato no se configura la renovación automática. En caso de que el **ARRENDATARIO** mantengan su intención de continuar con el presente acuerdo, deberá informarse al **ARRENDADOR** por escrito con una antelación de treinta (30) días calendario anteriores a la terminación del plazo de ejecución, para que se estudie la viabilidad de la solicitud, y de considerarse pertinente, se surta un modificatorio o un nuevo contrato previa terminación del contrato inicial. **CLÁUSULA QUINTA. LUGAR DE EJECUCIÓN:** El contrato de arrendamiento será ejecutado en un local el cual se encuentra localizado en planta alta, entre la parroquia y los alojamientos de grumetes de la Escuela Naval de Suboficiales A.R.C. "Barranquilla" cuya dirección es Vía 40 Calle 58 Esquina – Barranquilla - Atlántico. **CLÁUSULA SEXTA. DESTINACIÓN:** El arrendatario durante la vigencia del contrato, destinara el inmueble para lo señalado en el objeto contractual y en las especificaciones técnicas (ANEXO "A"), la entrega del mismo deberá suscribirse en un acta de entrega en el cual describa los bienes junto con las áreas en arriendo, entre el supervisor del contrato y el **ARRENDATARIO. CLÁUSULA SEPTIMA. SUPERVISIÓN:** EL COMANDO LOGÍSTICO DE LA ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES A.R.C. "BARRANQUILLA", ejercerá el control, vigilancia y desarrollo del contrato a través del señor **TFESP SANTANDER SIERRA ANDRES**, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.020.793.680, el cual podrá ser remplazado por DEPARTAMENTO LOGÍSTICO DE LA ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES A.R.C. "BARRANQUILLA" por razones del servicio, para lo cual éste informará mediante oficio el nombre del nuevo supervisor al **CONTRATISTA,** sin necesidad de modificar el presente contrato**.** Dicho supervisor tendrá las funciones establecidas en la Resolución No. 6302 del 29 de septiembre de 2014, del Ministerio de Defensa por la cual entra en vigencia el manual de contratación del Ministerio de Defensa Nacional y sus unidades ejecutoras, y con las funciones propias de su cargo tendrá las siguientes: **6.1.** Exigir que el objeto del presente contrato se cumpla en el plazo de ejecución previsto. **6.2**. Atender y resolver por escrito toda consulta sobre el objeto contratado. **6.3**. Aceptar o rechazar el objeto contratado. **6.4.** Exigir que se cumplan las medidas de seguridad militar e industrial durante la ejecución del contrato. **6.5**. Informar a al Comando Logístico de la Escuela Naval de Suboficiales A.R.C. "Barranquilla", los hechos que considere relevantes durante la ejecución del contrato. **6.6**. Verificar que el valor de los servicios corresponda a los precios y condiciones pactados en el presente contrato. **6.7**. Presentar un informe mensual de supervisión de ejecución del contrato, administrativo y financiero al señor Comandante Logístico de la Escuela Naval de Suboficiales A.R.C. "Barranquilla". **6.8** Mantener comunicación permanente con el contratista para efectos de coordinación de la entrega de los servicios. **6.9**. El Supervisor deberá entregar el proyecto de acta de liquidación, una vez culminada la ejecución del contrato. **6.10** El Supervisor deberá efectuar evaluación del proveedor acorde el formato del Sistema de Gestión de Calidad. **6.11**. El supervisor del contrato deberá verificar: **a)** Que las cuentas de cobro se encuentren fechadas dentro del plazo de ejecución del contrato. **b)** Verificar que lo facturado corresponda a los precios y a los servicios pactados en el contrato. **c)** El Supervisor deberá verificar y dejar constancia del cumplimiento de las obligaciones parafiscales por parte de la firma contratista. **PARÁGRAFO PRIMERO**. El Supervisor no estará facultado en ningún momento para adoptar decisiones que impliquen la modificación de los términos y condiciones previstas en el contrato, las cuales únicamente podrán ser adoptadas por los representantes legales de las partes. **PARÁGRAFO SEGUNDO**. De conformidad con el artículo 84 de la Ley 1474 del 12 de julio de 2011, *"La supervisión e interventoría contractual implica el seguimiento al ejercicio del cumplimiento obligacional por la entidad contratante sobre las obligaciones a cargo del contratista. Los interventores y supervisores están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada a la entidad contratante de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente*." **CLÁUSULA OCTAVA. CESIÓN DEL CONTRATO:** El **ARRENDATARIO** se obliga frente al presente contrato a no 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. **CLÁUSULA NOVENA. - ESTADO DEL INMUEBLE: EL ARRENDATARIO** declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado. **CLÁUSULA DECIMA. - OBRAS, MEJORAS Y REPARACIONES:** Las obras de adecuación y mejoras que se realicen para el uso del inmueble arrendado correrán por cuenta de **EL ARRENDATARIO** y **EL ARRENDADOR** no reconocerá valor alguno por las

mismas. A la terminación del contrato, **EL ARRENDATARIO** deberá retirar las citadas obras de adecuación y mejoras y restituir el inmueble en las condiciones en que fue arrendado, siempre y cuando no se trate de mejoras necesarias. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Para poder efectuar las obras de adecuación y mejoras a que se refiere la presente cláusula, **EL ARRENDATARIO** deberá obtener autorización previa y por escrito, por parte del **ARRENDADOR**. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las mejoras necesarias estarán a cargo del **ARRENDADOR** quien se obliga a efectuarlas en un término prudencial, que no afecte el normal uso y goce del bien inmueble, pudiendo **EL ARRENDATARIO** proceder a efectuar directamente las mismas, previa autorización por escrito del **ARRENDADOR**, caso en el cual este reconocerá a aquel el valor de dichas reparaciones. **PARÁGRAFO TERCERO.** En ningún caso podrá el **ARRENDATARIO** podrá efectuar ninguna modificación alguna a las instalaciones eléctricas o de tubería, sin previa autorización escrita por parte del **ARRENDADOR** y será este responsable por las violaciones que haga de los reglamentos que las empresas de servicios públicos tengan al respecto. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. - TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Serán causales para dar por terminado el presente contrato las siguientes: **1)** Por mutuo acuerdo. **2)** Por el vencimiento del término de ejecución del mismo, de conformidad con lo pactado en el presente contrato. **3)** Por el incumplimiento, en cualquier tiempo, de una cualquiera de las obligaciones que por el presente adquieren las partes que afecte gravemente la ejecución del Contrato. **4)** Por requerimiento institucional acuerdo su necesidad. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Terminado el contrato, se procederá a liquidar dentro de los cuatro (4) meses siguientes mediante acta suscrita por las partes. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - SANCIONES**: **1. MULTAS.** Con el objeto de conminar al **ARRENDATARIO** al cumplimiento de las obligaciones que se encuentren en mora o retraso, la Escuela Naval de Suboficiales A.R.C. "Barranquilla", podrá imponerle al **ARRENDATARIO** multas diarias y sucesivas hasta el DIEZ por ciento (10%) del valor del total mensual del canon de arrendamiento, dejado de ejecutar por cada día de atraso o retardo hasta que se verifique su cumplimiento. Para tal efecto, la Escuela Naval de Suboficiales A.R.C. "Barranquilla", observará el procedimiento establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011. La imposición de multas no impedirá la aplicación de otras sanciones a que haya lugar por el incumplimiento. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. - SANCIONES**: PENAL PECUNIARIA. En caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales, por parte del **ARRENDATARIO**, éste deberá pagar a la Escuela Naval de Suboficiales A.R.C. "Barranquilla", la suma equivalente al VEINTE por ciento (20%) del valor total del contrato (Valor total mensual multiplicado por 12 meses), el cual deberá ser cancelado por parte del **ARRENDATARIO,** por el incumplimiento de las obligaciones del presente contrato, de conformidad a lo señalado en el artículo 1592 del Código Civil. **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. – RESPONSABILIDAD DE ARRENDADOR:** No se hará responsable **EL ARRENDADOR** por hurtos perpetrados en el inmueble arrendado, a menos que se determine la complicidad o autoría de funcionarios de **EL ARRENDADOR** en la comisión de los mismos, siniestros causados por incendio, inundaciones y en general por hechos de fuerza mayor o caso fortuito que pueda acaecer en el inmueble. **CLAUSULA DECIMA QUINTA- GARANTÍA ÚNICA.** El contratista dentro de los tres (3) días siguientes a la suscripción del presente contrato, constituirá como mecanismo de cobertura de riesgos en favor de **LA NACION ARMADA NACIONAL- ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES A.R.C. "BARRANQUILLA", NIT 800.141.653-6,** a través de pólizas expedidas por compañías de seguros legalmente autorizada para funcionar en Colombia; en garantías bancarias; o en cualquier otro mecanismo de cobertura del riesgo, autorizados por el reglamento de seguros a nivel nacional, emanadas por personas jurídicas financieras, fiduciarias o compañías de seguros legalmente establecidas para funcionar como tal en el país, acorde lo establecido en el artículo 2.2.1.2.3.1.7. "Garantía de cumplimiento" del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, la cual deberá cubrir los siguientes amparos:

AMPARO	DESCRIPCIÓN	CUANTÍA	VIGENCIA
CUMPLIMIENTO	Deberán garantizar el cumplimiento general del contrato, el pago de las multas, la cláusula penal pecuniaria y las demás sanciones que se le impongan.	20%	Plazo de ejecución del contrato y cuatro (04) meses más.
PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES LABORALES	Deberán garantizar el riesgo de incumplimiento, por parte del contratista, de las obligaciones laborales adquiridas por éste para con el personal empleado.	5%	Plazo de ejecución del contrato y tres (03) años más.

PARÁGRAFO PRIMERO: El incumplimiento o violación de cualquiera de las cláusulas por parte del **ARRENDATARIO** dará derecho a la Escuela Naval de Suboficiales para terminar el contrato unilateralmente y exigir la entrega inmediata del inmueble sin necesidad de requerimiento alguno. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las garantías consistirán en pólizas expedidas por compañías de seguros legalmente autorizadas para funcionar en Colombia, en garantías bancarias y en general, en los demás mecanismos de cobertura del riesgo autorizados por el Decreto 1082 de 2015. **PARÁGRAFO TERCERO:** En caso de presentarse póliza de seguros deberá adjuntarse el anexo de condiciones generales correspondiente debidamente diligenciado en todos y cada uno de los espacios en blanco. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. - FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO:** Las partes únicamente estarán exoneradas de las obligaciones previstas a su cargo en el presente contrato, en los casos de fuerza mayor y caso fortuito, entendidos estos en los términos del artículo 64 del Código Civil, subrogado por la Ley 95 de 1890, o como consecuencia de hechos de un tercero, siempre que se demuestre una relación causal de conexidad directa entre el hecho y la obligación incumplida. En todo caso, solo se admitirá el incumplimiento que sea proporcional a la fuerza mayor o al caso fortuito, cada parte responderá por el incumplimiento que no tenga una relación causal proporcional con los hechos alegados para exonerar su responsabilidad. La ocurrencia de circunstancias que afecten a cualquiera de las partes, que

se presenten por Fuerza Mayor o Caso Fortuito, será asumida por cada una de ellas, sin que haya lugar a indemnizaciones a favor del lesionado. Así mismo, los actos tales como actos de guerra, insurrección, desorden público, incendio, explosión, terremoto, relámpagos, inundaciones, tormentas de viento, tornados, otras acciones de la naturaleza, huelgas o paros laborales, entre otros, que afecten el contrato y que escapen a su control siempre que no constituya riesgos asociados a las contingencias propias del negocio, tales como hechos económicos, fenómenos de mercado, etc. **CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA. - OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:** En general serán obligaciones de la Armada Nacional – Escuela Naval de Suboficiales A.R.C. "Barranquilla", en su calidad de **ARRENDADOR: 1.** Entregar el área físicamente determinada. **2.** A través del supervisor del contrato fiscalizar la remodelación y arreglos locativos que realice el **ARRENDATARIO,** previa aquiescencia del **ARRENDADOR,** para tales efectos el supervisor del contrato podrá contar con el apoyo del grupo de mantenimiento de la unidad militar. **3.** Poner a disposición del **ARRENDATARIO** el servicio público de luz en condiciones de uso. **4.** Permitirle el uso y el goce del inmueble objeto del contrato, de acuerdo a su naturaleza y que se deriven de la ejecución del objeto del contrato, de acuerdo a su naturaleza y que sean concertadas entre las partes. **5.** Exigir del Arrendatario el cumplimiento del objeto contratado. **6.** Sin perjuicio del llamamiento en garantía, repetirá contra los servidores públicos, contra el arrendatario o los terceros responsables, según el caso, por las indemnizaciones que deban pagar como consecuencia de la actividad contractual. **7.** Entregar el área objeto del presente contrato, habilitadas para el fin propuesto bajo inventarios de bienes, firmado por las partes. **8.** Librar al Arrendatario de toda turbación u obstaculización en el uso y goce del inmueble arrendado. **9.** Recibir el pago del canon de arriendo. **10.** Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo II, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil y Código de Comercio. **11.** Las demás que se deriven de la ejecución del objeto del contrato, de acuerdo a su naturaleza y que sean concertadas entre las partes. **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:** En general serán obligaciones del **ARRENDATARIO: 1.** Cancelar de manera oportuna el canon de arriendo, los servicios públicos y demás valores agregados de conformidad con lo señalado en el presente contrato. **2.** Destinar el área recibida en arrendamiento exclusivamente para el fin acordado entre las partes. **3.** Ejecutar y cumplir el objeto del contrato. **4.** Responder por los daños causados por su culpa o por terceros a su cargo. **5.** Restituir el bien entregado en calidad de arrendamiento, en las mismas condiciones en que fue recibido, una vez terminado el contrato, salvo deterioro natural del mismo y reparaciones efectuadas. **6.** Mantener en perfecto estado de conservación y aseo del área arrendada, así como el espacio circundante. **7.** El arrendatario responderá por los daños que se le puedan causar a un tercero con ocasión a la ejecución del contrato. **8.** Garantizar la buena calidad del servicio al cliente. **9.** Acatar todas las órdenes e instrucciones impartidas por el **ARRENDADOR,** encaminadas a mantener el orden y la seguridad dentro de las instalaciones de la Unidad Militar. **10.** Velar por que el lugar se encuentre en perfectas condiciones y los gastos que se generen para su mantenimiento sean cancelados por él. **11.** Permitir en cualquier tiempo, las visitas del **ARRENDADOR** o de sus Representantes, para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés. **12.** Analizar y responder los requerimientos que formule el **ARRENDADOR. 13.** Garantizar el aseo permanente de la instalación entregada en arriendo. **14.** Adecuar la instalación para el manejo operativo y logístico de su actividad. Las adecuaciones locativas necesarias para el desarrollo del objeto contractual, son y corren a riesgo y responsabilidad técnica y económica del arrendatario. **15.** Cumplir con los estudios de seguridad de todo el personal a su cargo, requeridos por la Entidad. **16.** Todas las demás obligaciones que deba cumplir en calidad de arrendatario según las normas civiles, comerciales y lo regulado en la Ley 80 de 1993 y demás decretos reglamentarios. **17.** Reponer los elementos que conformen el inventario cuando se dañen por cualquier causa que le sea imputable. **18.** La suspensión del servicio por causas excepcionales deberá ser notificada con cuarenta y ocho (48) horas de anticipación al supervisor del contrato a fin de dar aviso al personal a bordo y evitar que este se vea afectado. **19.** Deberá allegar a la tesorería de la ENSUB y al supervisor del contrato, copia de las consignaciones del canon de arriendo y de los servicios públicos. **20.** Realizar mantenimiento correctivo y/o preventivo al inmueble objeto del contrato, mínimo una vez al año en lo que corresponde a pintura general del bien, cambio de partes por desgaste normal del uso y todas aquellas reparaciones locativas que presente el inmueble previa comunicación escrita al **SUPERVISOR DEL CONTRATO. 21.** 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. **22.** Asumir el pago de los servicios públicos que se encuentren instalados en el inmueble, acuerdo inventario entregado por el **ARRENDADOR.** En ningún caso el **ARRENDATARIO** podrá efectuar modificación alguna a las instalaciones eléctricas o de tubería, sin previa autorización escrita por parte del **ARRENDADOR,** asumiendo la responsabilidad en caso de que se presenten violaciones a los reglamentos que las empresas de servicios públicos tengan al respecto. **23.** No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de obligarlos a hacer u omitir algún acto o hecho. Cuando se presenten tales peticiones o amenazas los contratistas deberán informar inmediatamente de su ocurrencia a la entidad contratante y a las demás autoridades competentes para que ellas adopten las medidas y correctivos que fueren necesarios. El incumplimiento de ésta obligación y la celebración de pactos o acuerdos prohibidos dará lugar a la caducidad del contrato Art. 5 numeral 5 Ley 80 de 1993. **CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. - OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL ARRENDATARIO: 1)** Pagar mes anticipado el canon y los servicios públicos, dentro de los primeros (5) cinco días hábiles de cada mes. **2)** Cancelar de manera oportuna el canon de arriendo, los servicios públicos y demás valores agregados de conformidad con lo señalado en el presente contrato. **3)** Destinar el área recibida en arrendamiento exclusivamente para el fin

acordado entre las partes. **4)** Ejecutar y cumplir el objeto del contrato. **5)** Responder por los daños causados por su culpa o por terceros a su cargo **6)** Restituir el bien entregado en calidad de arrendamiento, en las mismas condiciones en que fue recibido, una vez terminado el contrato, salvo deterioro natural del mismo y reparaciones efectuadas. **7)** Mantener en perfecto estado de conservación el aseo del área arrendada, así como el espacio circundante **8)** El arrendatario responderá por los daños que se le puedan causar a un tercero con ocasión a la ejecución del contrato **9)** Garantizar la buena calidad del servicio al cliente. **10)** Acatar todas las órdenes e instrucciones impartidas por el ARRENDADOR, encaminadas a mantener el orden y la seguridad dentro de las instalaciones de la Unidad Militar **11)** Velar por que el lugar se encuentre en perfectas condiciones y de presentación para visitas y atención del público en general. **12)** Permitir en cualquier tiempo, las visitas del ARRENDADOR o de sus Representantes, para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés **13)** Analizar y responder los requerimientos que formule el ARRENDADOR. **14)** Deberá presentar un listado de productos a vender con su precio, el mismo deberá ser publicado a la vista de los usuarios durante la ejecución del contrato. **15)** Garantizar el aseo permanente de la instalación entregada en arriendo **16)** Adecuar la instalación para el manejo operativo y logístico de su actividad. Las adecuaciones locativas necesarias para el desarrollo del objeto contractual, son y corren a riesgo y responsabilidad técnica y económica del arrendatario. **17)** Cumplir con los estudios de seguridad de todo el personal a su cargo, requeridos por la Entidad. **18)** Todas las demás obligaciones que deba cumplir en calidad de arrendatario según las normas civiles, comerciales y lo regulado en la Ley 80 de 1993 y demás decretos reglamentarios. **19)** Reponer los elementos que conformen el inventario cuando se dañen por cualquier causa que le sea imputable. **20)** la suspensión del servicio por causas excepcionales deberá ser notificada con cuarenta y ocho (48) horas de anticipación al supervisor del contrato a fin de dar aviso al personal a bordo y evitar que este se vea afectado. **21)** Deberá allegar a la tesorería de la ENSB y al supervisor del contrato, copia de las consignaciones del canon de arriendo y de los servicios públicos dentro de los primeros (5) cinco días hábiles. **22)** Realizar mantenimiento y reparaciones locativas de acuerdo a un plan de mejoramiento realizado por el arrendatario, el cual, se le debe entregar al supervisor del contrato. **23)** Los bienes y materiales de abastecimiento del local comercial deben estar aprovisionados por el Arrendatario y será su responsabilidad el cuidado y guarda de los mismos. **24)** La Escuela Naval realizará las gestiones pertinentes a fin de que se lleven a cabo la conexión de medidores de servicios públicos independientes, caso en el cual el contratista deberá permitir la conexión de estos y asumir el costo de servicios públicos directamente a partir de la puesta en funcionamiento de los contadores. **25)** Todas las mejoras que se realicen al inmueble deberán llevar aprobación del arrendador y serán propiedad de la Escuela Naval de Suboficiales ARC "Barranquilla". **26)** En caso de que continúe la pandemia COVID-19, el contratista se compromete a garantizar los protocolos de Bioseguridad para todo el personal de clientes y empleados a fin de salvaguardar la salud de los mismos. **CLÁUSULA VIGÉSIMA. -INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:** Las partes declaran bajo la gravedad del juramento, el cual se entiende prestado con la suscripción del contrato, que la persona jurídica y las personas naturales que las conforman, no están incursas en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad señaladas en la ley. **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. - MECANISMOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** Para la solución de conflictos LAS PARTES acuerdan que previo a acudir a la justicia ordinaria o contenciosa por cualquier evento que se presente dentro de la ejecución de la relación contractual, se agotará en primera instancia el mecanismo del arreglo directo. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. - LIQUIDACIÓN.** De conformidad con el artículo 60 de la Ley 80 de 1993, y subrogado por el Articulo 11 de la Ley 1150 del 2007, el presente contrato será objeto de liquidación de común acuerdo por las partes contratantes, procedimiento que se efectuará dentro de los CUATRO (04) meses siguientes al plazo de ejecución del contrato. **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA - RÉGIMEN LEGAL:** El contrato se regirá por el Estatuto General de Contratación Administrativa vigente y sus decretos reglamentarios, las leyes de presupuesto, en general las normas civiles y comerciales vigentes, las demás normas concordantes que rijan o lleguen a regir los aspectos de este contrato y las disposiciones Ministeriales que apliquen. **CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA - INFORMACIÓN Y CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN:** El **ARRENDADOR** se obliga a no suministrar información que obtenga o conozca con ocasión de la ejecución del contrato, así como sobre los lugares a los cuales tenga acceso. **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. - RIESGOS ASIGNADOS AL ARRENDADOR. 1) COMERCIAL:** Es el que corresponde a la responsabilidad que asume por las actividades que realice encaminadas a la explotación económica de los bienes inmuebles objeto del presente contrato, entre ellas la imposición del canon de arrendamiento a cobrar y la determinación de la tarifa base de servicios públicos de energía y agua por área construida, mediante el acto administrativo motivado que los establece. **2) ADMINISTRATIVO:** Es el que corresponde al análisis de los efectos, favorables o desfavorables, de las variaciones de los componentes económicos, fiscales, legales y técnicos necesarios para cumplir con las obligaciones del **ARRENDADOR** necesarias para la cabal ejecución del contrato. **3) FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO:** Es el que corresponde a los sucesos que puedan eventualmente acontecer con carácter imprevisto, imprevisible e irresistibles, que afecten la ejecución o el cumplimiento del contrato. El **ARRENDATARIO** tiene la carga a su costo y riesgo de asegurar los bienes inmuebles objeto de arrendamiento que puedan ser afectados por hechos propios de fuerza mayor o caso fortuito que puedan presentarse durante la ejecución del contrato, para lo cual celebrará los contratos de seguro que estime convenientes.**4) VARIACIONES DEL RÉGIMEN LEGAL Y TRIBUTARIO, el ARRENDATARIO** asume los efectos desfavorables en cuanto a la variación de normas contractuales que afecten aspectos económicos del contrato, en lo que respecta a la ejecución del mismo, así como aquellos ocasionados por la variación del

régimen tributario, que afecten económicamente la ejecución del presente contrato, a excepción que los mismos impliquen el rompimiento flagrante del equilibrio económico del contrato. **6) FINANCIERO:** Relacionado con el eficiente uso y manejo financiero de los flujos de pago pactados en el presente contrato. De igual forma, el **ARRENDATARIO** asume riesgos económicos que generen situaciones ajenas al contrato y le afecten su capacidad económica y patrimonial que puedan afectar el cumplimiento del contrato. **7) MANEJO INDEBIDO DE LA INFORMACIÓN A LA QUE PUEDE TENER ACCESO EL ARRENDADOR:** Por ser la entidad **ARRENDADORA** una institución de carácter militar, el **ARRENDATARIO** asumirá en su totalidad las consecuencias patrimoniales y penales que se deriven del manejo indebido de la información que obtenga por causa y /u ocasión de la ejecución del contrato. **8) MALA CALIDAD DE LOS BIENES ARRENDADOS:** Que corresponde a la obligación que tiene el **ARRENDADOR** de entregar en óptimas condiciones los inmuebles arrendados, de manera que permitan su normal uso y goce, debiendo acudir a su corrección en el evento que resulten vicios que no haya sido posible establecer al momento del recibo de los bienes, y que sean de tal magnitud que afecten las condiciones señaladas de uso y goce de los mismos. **9) VINCULACION DE EMPLEADOS:** La relación laboral que surge al momento de la contratación del personal que llegare a necesitar el **ARRENDATARIO** para atender el servicio del local se entiende a su entera responsabilidad, por lo tanto, eL **ARRENDADOR** no tendrá relación laboral para con los empleados, dependientes o contratistas que se llegaren a necesitar y/o emplear el **ARRENDATARIO** para la prestación de tal servicio. EL **ARRENDATARIO** mediante el presente contrato queda obligado a afiliar, de ser procedente de conformidad con la legislación respectiva, a sus propios empleados, dependientes o contratistas a un sistema de seguridad social, normatividad que se entiende incorporada al presente contrato. **PARAGRAFO:** No existirá ningún tipo de vinculación laboral entre el **ARRENDATARIO** con el **ARRENDADOR** y SUS EMPLEADOS. **10) GOOD WILL:** Las partes acuerdan que el presente contrato de arrendamiento no genera ningún tipo de prima comercial o Good Will a favor del **ARRENDATARIO.CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. - DOMICILIO CONTRACTUAL.** Para todos los efectos, las partes acuerdan como domicilio contractual en Barranquilla - Atlántico. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEPTIMA. INDEMNIDAD:** EL **ARRENDADOR,** no será responsable por actos de incumplimiento de contratos, omisiones o hechos ocasionados por el **ARRENDATARIO** que llegare a celebrar y ejecutar el contrato, como tampoco de los actos o incumplimientos de contratos, omisiones o hechos ocasionados por las personas que sean subcontratadas o dependan del **ARRENDADOR.** La relación contractual será exclusiva del contratista y las fuentes de sus obligaciones serán las que se originen en la ley. El **ARRENDATARIO,** garantiza mantener indemne al Comandante Logístico de la Escuela Naval de Suboficiales A.R.C. "Barranquilla" frente a las reclamaciones judiciales y extrajudiciales por los daños y perjuicios que se deriven de los actos, omisiones y hechos suyos y/o de aquellos. **CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. DOCUMENTOS.** Forman parte integrante del contrato y se anexarán al mismo los siguientes documentos: **a)** Estudio Previo del 27 de diciembre de 2021. **b)** Invitación Publica **c)** Propuesta del **ARRENDATARIO. CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA: SOLUCIÓN DE LAS CONTROVERSIAS CONTRACTUALES:** Las partes contratantes buscarán solucionar de mutuo acuerdo y en forma ágil, rápida y directa las diferencias y discrepancias surgidas de la actividad contractual dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ocurrencia. Acuerdan las partes someter las controversias que pudiesen surgir con ocasión del presente contrato a mecanismos de solución directa como son conciliación, amigable composición y transacción, conforme al Artículo 68 de la Ley 80 de 1993. **CLÁUSULA TRIGESIMA: AVISOS Y NOTIFICACIONES:** Todas las comunicaciones que se requieran en desarrollo del presente contrato, se presentarán médiate la página www.colombiacompra.gov.co SECOP II. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. REQUISITOS PARA EL PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO:** El presente contrato quedará perfeccionado con las firmas del **ARRENDADOR,** y el **ARRENDATARIO,** y para su ejecución, requerirá la expedición y la aprobación de la garantía única debidamente constituida.

POR LA ARMADA DE COLOMBIA:

ORIGINAL FIRMADO
Jefe Departamento Logístico Escuela Naval de Suboficiales A.R.C. "Barranquilla"

POR EL ARRENDATARIO:

ORIGINAL FIRMADO
Representante Legal de la firma **SOLUCIONES INTEGRALES LAJOSAGUI S.A.S**
Nit. No. 901127419-7

Vo.Bo.: ORIGINAL FIRMADO
Jefe División Administrativa ENSUB

Revisó: ORIGINAL FIRMADO
Asesor Jurídico Departamento Logístico ENSUB

Elaboró: ORIGINAL FIRMADO
Ejecutiva de Contratos ENSUB

ANEXO "A"
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 0084 - ENSUB-DLENS-2021

ITEM	DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO	CANT	VALOR ARRIENDO	VALOR SERVICIOS PÚBLICOS	VALOR TOTAL
1	DESCRIPCIÓN DEL OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL CON DIMENSIÓN APROXIMADA DE 84,18 M2 UBICADO DENTRO DE LAS INSTALACIONES DEL BATALLÓN NAVAL DE LA ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES ARC "BARRANQUILLA" EN PLANTA ALTA, ENTRE LA PARROQUIA Y LOS ALOJAMIENTOS DE GRUMETES, DESTINADO PARA LA VENTA DE ELEMENTOS PROPIOS DE LA ACTIVIDAD ACADÉMICA Y MILITAR	12	$2.041.908,00	$408.339,00	$2.450.247,00
				VALOR TOTAL :	**$29.402.964,00**

DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD	Se requiere entregar en arrendamiento el local ubicado en planta alta, entre la parroquia y los alojamientos de grumetes, para la prestación del servicio de venta de elementos propios de la actividad académica y militar, el servicio de fotocopiado e impresión y el servicio de sastrería, para el personal de oficiales y suboficiales de planta, suboficiales alumnos y Grumetes.
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	El inmueble se encuentra localizado El contrato de arrendamiento será ejecutado en un local el cual se encuentra localizado en planta alta, entre la parroquia y los alojamientos de grumetes. En la Escuela Naval de Suboficiales A.R.C. "Barranquilla" cuya dirección es Vía 40 Calle 58 Esquina – Barranquilla Atlántico. La dimensión aproximada de este es de ochenta y cuatro coma dieciocho (84,18) M^2.
DESTINACIÓN ESPECÍFICA	prestación del servicio de venta de elementos propios de la actividad académica y militar, el servicio de fotocopiado e impresión y servicio de sastrería.
HORARIO DE ATENCIÓN	De lunes a viernes en el horario de 07:00R (07:00 am) hasta las 17:00R (05:00 pm), y los días sábado en el horario de 07:00R (07:00 am) hasta las 17:00R (05:00 pm).

POR LA ARMADA DE COLOMBIA:

ORIGINAL FIRMADO
Jefe Departamento Logístico Escuela Naval de Suboficiales A.R.C. "Barranquilla"

POR EL ARRENDATARIO:

ORIGINAL FIRMADO
Representante Legal de la firma **SOLUCIONES INTEGRALES LAJOSAGUI S.A.S**
Nit. No. 901127419-7

Vo.Bo.: ORIGINAL FIRMADO
Jefe División Administrativa ENSUB

Revisó: ORIGINAL FIRMADO
Asesor Jurídico Departamento Logístico ENSUB

Elaboró: ORIGINAL FIRMADO
Ejecutiva de Contratos ENSUB

Hoja en blanco