MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
COMANDO GENERAL FUERZAS MILITARES
EJÉRCITO NACIONAL
LICEOS DEL EJÉRCITO

Bogotá D.C. 30 de enero de 2023

ASUNTO: ESTUDIO PREVIO PROCESO DE CONTRATACION DIRECTA No. 062-CELIC-2023 PARA CELEBRAR CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA DE TERRENO JUNTO CON EL MOBILIARIO DENTRO DE LAS INSTALACIONES DEL LICEO PICHINCHA DE LOS LICEOS DEL EJÉRCITO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA CAFETERÍA ESCOLAR.

1. DEFINICIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL ARRENDAMIENTO.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 80 de 1993 artículo 25 numerales 7 y 12, Ley 1150 de 2007 artículo 8, Ley 1474 de 2011 artículo 87, Decreto 1082 de 2015, Resolución 4130 de 2022, el MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL EJÉRCITO NACIONAL LICEOS DE EJERCITO, elaboró los estudios y documentos previos que a continuación se desarrollan, los cuales servirán de soporte para estructurar la solicitud de oferta cuyo objeto es **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA DE TERRENO JUNTO CON EL MOBILIARIO DENTRO DE LAS INSTALACIONES DEL LICEO PICHINCHA DE LOS LICEOS DEL EJÉRCITO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA CAFETERÍA ESCOLAR,** ya que los Liceos del Ejército NO cuenta con servicios de cafetería ESCOLAR, y a efectos de satisfacer la necesidad apremiante de proveer a los estudiantes, funcionarios, docentes y padres de familia de productos se hace necesario celebrar el contrato precitado.

Valga resaltar además que la naturaleza del contrato de arrendamiento no está orientada al ánimo de lucro, sino que para ello se tiene como fundamento principal, el representado en el interés general, enmarcado en el bienestar y seguridad del personal militar.

2.- DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO Y ESTUDIO DE AREA.

Celebrar contrato de Arrendamiento entre el EJÉRCITO NACIONAL- LICEOS DEL EJERCITO y LUZ MERY MUÑOZ DIAZ, sobre los siguientes bienes: 3.Cafetería del LICEO PICHINCHA, está ubicado en el predio denominado 143- PLAZAS –NAPOLES, específicamente en la edificación denominada Kiosko Liceo Pichincha, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 370-34811, adquirido a título de MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL-EJERCITO NACIONAL a través de Escritura Pública No. 2728 del 07 de Octubre de 1946 de la Notaria Segunda de Cali, en el cual se encuentran las instalaciones del Cantón Nápoles, cuyo bien se encuentra a cargo del Batallón de ASPC No. 3 "POLICARPA SALAVARRIETA" del Ejercito Nacional, ubicado en la Calle 5 No. 83-00, dentro de las instalaciones de la Tercera Brigada en la ciudad de Santiago de Cali del Valle del Cauca, cuyos LINDEROS GENERALES son: NORTE: Linda con los predios de los señores Cesar y Vallejo y los Lotes del Municipio de Cali, SUR: linda en la parte alta con terrenos del municipio de Cali y en la parte baja con predios del Doctor Alejandro Escobar, ORIENTE: Linda con callejón público que conduce al rio Meléndez, OCCIDENTE: Linda con terrenos ejidos del municipio con toda su extensión la cavidad y los linderos en referencia están conformes en el plano levantado por la Secretaria de Obras Públicas del Municipio de Cali. El área objeto de contrato comprende una área aproximada de 185,664 m2 y ubicado dentro de las instalaciones del Liceo Pichincha y está delimitado por los siguientes LINDEROS ESPECIALES: NORTE: Aula de clases, partiendo del punto No. 01 de coordenadas 102.887.19N-109-838.28E con un azimut de 83.28.54.19 en una distancia de 10,7 metros al punto No. 2 de coordenadas 102.888.41N-109.848.91E. SUR Aulas de clase, del punto No. 5 con azimut 262.47.15.85 en una distancia de 6,2 metros al punto No. 6 de coordenadas 102.868.54N-109.834.2E. ESTE. Zona verde, del punto No. 2 al punto No. 3 con azimut 173.24.10.25 en una

distancia de 11,2 metros de coordenadas 102.877.32N-109.850.19E. OESTE: canchas deportivas, del punto No. 6 con azimut 356.9.8.55 en una distancia de 10,6 metros al punto No. 7 de coordenadas 102.879.1N-109.832.98E de este punto con azimut 83.9.8.55 en una distancia de 6,23 metro al punto No. 8 de coordenadas 102.879.84N-109.839.12E de este punto con azimut 353.28.54.19 en una distancia de 7,4 metros al punto No. 1 y encierra, con toda su extensión la cavidad y los linderos en referencia están conformes en el plano levantado por la secretaría de obras públicas del municipio de Cali, contemplados en la Escritura Pública No. 2728 del 07 de Octubre de 1946 de Notaria segunda de Cali con matrícula inmobiliaria 370-34811..

CANON DE ARRENDAMIENTO. Teniendo en cuenta que el área y el mobiliario dado en arriendo objeto del presente contrato se encuentra al interior de las instalaciones de los LICEOS DEL EJERCITO, y que solo se prestara el servicios al personal de alumnos, docentes y funcionarios de los LICEOS, el canon de arrendamiento se fijara en un monto inferior al señalado por el Comando del Ingenieros del Ejército, toda vez que no es un establecimiento de comercio al que pueda tener acceso el público en general, motivo por el cual se ha establecido como valor total de los 10 meses del canon de arrendamiento la suma de **SEIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS MCTE ($6.354.500,00) IVA y Servicios (agua y luz) incluidos, pagaderos en DIEZ (10) cuotas mensuales de SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE ($638.450,00)** así:

MES	VALOR CANON 2023	VALOR SERVICIOS 2023	BASE GRAVABLE	VALOR IVA 19%	VALOR TOTAL MES
FEBRERO	$ 397,417.00	$ 139,095,95	$ 536,513.00	$ 101,937.00	$ 638,450.00
MARZO	$ 397,417.00	$ 139,095,95	$ 536,513.00	$ 101,937.00	$ 638,450.00
ABRIL	$ 397,417.00	$ 139,095,95	$ 536,513.00	$ 101,937.00	$ 638,450.00
MAYO	$ 397,417.00	$ 139,095,95	$ 536,513.00	$ 101,937.00	$ 638,450.00
JUNIO	$ 397,417.00	$ 139,095,95	$ 536,513.00	$ 101,937.00	$ 638,450.00
JULIO	$ 397,417.00	$ 139,095,95	$ 536,513.00	$ 101,937.00	$ 638,450.00
AGOSTO	$ 397,417.00	$ 139,095,95	$ 536,513.00	$ 101,937.00	$ 638,450.00
SEPTIEMBRE	$ 397,417.00	$ 139,095,95	$ 536,513.00	$ 101,937.00	$ 638,450.00
OCTUBRE	$ 397,417.00	$ 139,095,95	$ 536,513.00	$ 101,937.00	$ 638,450.00
NOVIEMBRE	$ 397,417.00	$ 139,095,95	$ 536,513.00	$ 101,937.00	$ 638,450.00
TOTAL	**$ 3,974,170.00**	**$ 1,390,959.50**			**$ 6,384,500.00**

Los anteriores pagos se efectuarán mediante consignación dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes en la cuenta corriente No. 110-022-00029-3 del BANCO POPULAR a nombre de LICEOS DEL EJERCITO FD COMUNES. Si el valor del canon se pagare en cheque se entenderá que el pago estará satisfecho una vez el banco realice el abono, siempre y cuando el cheque se presente en tiempo en el banco para su pago.

PARÁGRAFO 1: Ninguna de las obligaciones económicas a cargo del arrendador podrán efectuarse en conjunto, cada una de ellas debe ser consignada de manera independiente.

PARAGRAFO 2: EL ARRENDATARIO deberá entregar las consignaciones originales del canon de arrendamiento al Director del Liceo Pichincha donde conste el pago por este concepto y la unidad reportara mensualmente a la COING y a la COFIN adjuntando los recibos correspondientes.

PARAGRAFO 3: SERVICIOS PÚBLICOS: El bien inmueble objeto del presente estudio cuenta con los servicios públicos de luz y agua, menos los servicios de gas, los cuales serán cancelados por parte del arrendatario. Para estos servicios públicos no se cuenta con un contador para medición de consumo independiente POR LO TANTO SU VALOR ESTA INCLUIDO EN EL CANON DE ARRENDAMIENTO.

La suma de servicios públicos mensual, de conformidad con la Directiva Permanente de Ingenieros No. 0223/2011 corresponde al 35% del valor del canon determinado y las instrucciones emitidas al respecto por la jefatura financiera según radicado numero 20134940498653 MDN-CGFM-CE-JEFIP-DIFIN-PPTO70-2 del 14 de Agosto de 2013.

PARAGRAFO 4: El arrendatario deberá entregar las consignaciones originales del canon de arrendamiento a la oficina de TESORERIA de la Dirección General de los Liceos del Ejército.

3. SELECCIÓN DE LA OFERTA:

El artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015, define cómo se identifica la oferta más favorable solo para las modalidades de licitación pública y la selección abreviada, más no para la contratación directa, que es la modalidad bajo la cual se contrata el Arrendamiento de bienes inmuebles. En consecuencia, la presente Contratación Directa se realizará teniendo en cuenta las condiciones del mercado inmobiliario en esta ciudad que es donde se encuentra el inmueble.

4. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.

La modalidad de selección planteada para el presente proceso será la Contratación Directa, conforme lo dispuesto en el decreto 1082 del 2015, el cual indica:

(....)

Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir siguientes las reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en que la Entidad estatal requiere el inmueble. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

(...)

DOCUMENTOS JURIDICOS

1. Carta de presentación.
2. Certificado de Existencia y representación (persona jurídica)
3. Matricula mercantil (persona natural)
4. Certificado de Responsables fiscales
5. Certificado de Antecedentes Disciplinarios
6. Antecedentes Judiciales
7. Cédula de Ciudadanía

8. Registro Único Tributario
9. Planilla de pago seguridad social
10. Certificado de manipulación de alimentos para el personal que vincule

4.1 CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS "UNSPSC"

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
(F) SERVICIO	(80) SERVICIOS DE GESTION , SERVICIOS PROFESIONALES DE EMPRESA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	(13) SERVICIOS INMOBILIARIOS	(15) ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES O EDIFICACIONES	(02) ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES COMERCIALES O INDUSTRIALES

5. PLAZO ESTIMADO: De acuerdo lo estipulado en la minuta del contrato de arrendamiento, el contrato de arrendamiento se celebra por el término de diez (10) meses, empezando desde el 1 de febrero previo cumplimiento de los requisitos de ejecución, sin que se exonere al Arrendatario de la cancelación del porcentaje correspondiente a los servicios públicos durante el término en que han utilizado los locales.

6. LUGAR DE EJECUCIÓN: El contrato de Arrendamiento se ejecutará en las instalaciones del LICEO PICHINCHA

7. DE LA INDEMNIDAD: Será obligación de la arrendataria, mantener libre e indemne al CELIC, por daños o perjuicios originados por reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes.

8. HORARIO DE ATENCIÓN: El horario de funcionamiento será de LUNES A VIERNES de 6:00 A.M. a 3:00 PM., estableciéndose que de 1:45 pm a 2:00 pm no se debe prestar servicio teniendo en cuenta la salida de los estudiantes, bajo la supervisión del personal que integra la seguridad de los Liceos del Ejército.

9.-RAZONES DE LA CONVENIENCIA.

9.1. EXPLICACION.

Es conveniente y oportuno celebrar el contrato de arrendamiento con LUZ MERY MUÑOZ DIAZ de No. Cedula de Ciudadanía No. 55.057.294 de Garzón, toda vez que presento propuesta donde se puede evidenciar que conoce y maneja el servicio a prestar además cuenta con la documentación suficiente para operar al igual que el personal que estará bajo su cargo, ya que la razón principal es mantener el servicio de forma continua el cual beneficia al personal de alumnos, docentes y funcionarios de los LICEOS DEL EJERCITO.

10. TIPIFICACION, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO.

Tratándose de un contrato de Arrendamiento, los riesgos previsibles están orientados al incumplimiento de las obligaciones contraídas en el cuerpo del contrato, tales como la destinación diferente del local comercial, el no pago del canon de arrendamiento, el no pago del porcentaje por concepto de servicios públicos y subarriendo total o parcial del local arrendado, conllevando a la terminación unilateral del contrato. Además que las partes son conscientes de los riesgos que generan este tipo de contratos.

RIESGOS JURIDICOS- AMBIENTALES

CLASE		GENERAL		GENERAL	GENERAL	ESPECIFICO
FUENTE		INTERNO-EXTERNO		EXTERNO	EXTERNO	EXTERNO
ETAPA		PLANEACION-EJECUCIÓN		EJECUCIÓN	EJECUCIÓN	PLANEACION-EJECUCIÓN
TIPO		RIEGOS SOCIALES O POLITÍCOS		RIESGOS REGULATORIOS	RIESGOS DE LA NATURALEZA	RIESGOS AMBIENTALES
DESCRIPCIÓN(que puede pasar y como puede ocurrir)		Cambio de régimen politico	Ocurrencia de situaciones de orden público, paros o huelgas, o los efectos derivados y ocasionados por los mismos	Efectos desfavorables ocasionados por normas, disposiciones o directrices que adopte la Administración durante la ejecución del contrato y que sean aplicables al contrato, con excepción de normas tributarias.	Riesgos de fuerza mayor asegurables referidos al impacto adverso sobre la ejecución y/o operación del contrato por causas derivables de desastres naturales.	No exigencia del cumplimiento en la normatividad vigente sobre condiciones higiénico sanitarias
CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO		Nuevas obligaciones para las partes	Parálisis o prorroga en la ejecución del contrato	Nuevas obligaciones para las partes	Incumplimiento o parálisis del contrato	Incumplimiento de la normatividad condiciones higiénico sanitarias
PROBABILIDAD		1	3	1	3	3
IMPACTO		1	4	3	3	2
VALORACIÓN DEL RIESGO		2	7	4	6	5
CATEGORÍA		RIESGO BAJO	RIESGO ALTO	RIESGO BAJO	RIESGO ALTO	RIESGO MEDIO
¿A QUIEN SE LE ASIGNA?		LA ENTIDAD	CONTRATISTA	LA ENTIDAD	CONTRATISTA	CONTRATISTA
TRATAMIENTO / CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS		La entidad debe mantenerse actualizada en los cambios normativos	El contratista deberá estar informado de la situación de orden público que puedan afectar el cumplimiento del contrato	La entidad debe mantenerse actualizada en los cambios normativos	Seguimiento en la ejecución- control por parte del supervisor y contratista- debido proceso	En la planeación exigencias de autorizaciones de condiciones higiénico sanitarias
IMPACTO DESPUÉS DEL TRATAM	***PROBABILIDAD***	1	3	1	4	1
	IMPACTO	1	4	1	2	1
	VALORACIÓN DEL RIESGO	2	7	1	4	2
	CATEGORÍA	RIESGO BAJO		RIESGO BAJO	RIESGO BAJO	RIESGO BAJO

Calle 100 # 11-00 Bogotá, D.C
Teléfono Celular 3182825726
precontractual@liceosejercito.edu.com

IENTO			RIESGO ALTO			
AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO?		SI	SI	SI	SI	SI
PERSONA RESPONSABLE POR IMPLEMENTAR EL TRATAMIENTO		COMITES ESTRUCTURADORES Y GERENTE DE PROYECTO	COMITES ESTRUCTURADORES Y GERENTE DE PROYECTO	COMITES ESTRUCTURADORES Y GERENTE DE PROYECTO	COMITES ESTRUCTURADORES Y GERENTE DE PROYECTO	COMITES ESTRUCTURADORES Y GERENTE DE PROYECTO
FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIE EL TRATAMIENTO		PLANEACION	PLANEACION	PLANEACION-EJECUCION	EJECUCION DEL CONTRATO	PLANEACION
FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO		CON EL CIERRE DEL PROCESO	CON LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE RECIBO DE SATISFACCIÓN	CON LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE RECIBO DE SATISFACCIÓN	CON EL ACTA DE ENTREGA A SATISFACCIÓN O EL ACTA DE LIQUIDACIÓN	CON EL ACTA DE ENTREGA A SATISFACCIÓN O EL ACTA DE LIQUIDACIÓN
MONITOREO Y REVISIÓN	***COMO SE REALIZA EL MONITOREO ?***	MANTENER ACTUALIZADA LA NORMATIVIDAD	MANTENER ACTUALIZADA LA NORMATIVIDAD	CON LA EXPEDICIÓN POR PARTE DEL SUPERVISOR DEL CONTRATO DE LOS INFORMES DE SUPERVISIÓN Y VERIFICANDO CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN	CON LA EXPEDICIÓN POR PARTE DEL SUPERVISOR DEL CONTRATO DE LOS INFORMES DE SUPERVISIÓN Y VERIFICANDO CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN	MANTENER ACTUALIZADA LA NORMATIVIDAD
	PERIODICIDAD ¿CUANDO?	MENSUAL	MENSUAL	MENSUAL / COMO INDIQUE CRONOGRAMA	MENSUAL / COMO INDIQUE CRONOGRAMA	MENSUAL

11. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LAS GARANTÍAS DESTINADAS A AMPARAR LOS PERJUICIOS DE NATURALEZA CONTRACTUAL O EXTRACONTRACTUAL DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO.

El cumplimiento de las obligaciones contractuales está sustentado en la constitución de la póliza de garantía única que debe ser constituida por el Arrendatario y que tendrá como fin amparar el cumplimiento del pago de las obligaciones que del contrato se deriven por parte del Arrendatario, para con el Arrendador; otra garantía que le permite a la Entidad Estatal ejercer una coerción para el cumplimiento de las obligaciones jurídicas que del negocio jurídico se derivan y serán las siguientes:

AMPAROS	VALOR
Cumplimiento del contrato	Equivalente al 10% del valor del contrato, por término de ejecución del contrato, las prórrogas si las hubiere, hasta su liquidación
Salarios y prestaciones	Equivalente al 5% del valor del contrato por el término de ejecución del contrato y 3 años más.
Responsabilidad Civil Extracontractual	Equivalente a 200 SMLV, por el término de ejecución del contrato.

Las garantías están a cargo del Arrendatario como se deja plasmado en la minuta del contrato en lo que refiere a la relación de trabajo que podría existir entre quien toma el local en arriendo y el personal a quien éste emplea para cumplir su objeto comercial, dejando por ello indemne al Arrendador por cualquier tipo de responsabilidad extracontractual derivada del negocio jurídico.

12. OBLIGACIONES DE LAS PARTES. 1) POR PARTE DEL ARRENDATARIO:

a) A no darle al inmueble objeto del presente contrato un uso diferente al indicado.
b) a recibir al inicio del contrato y restituir al final del término del presente contrato el inmueble mediante acta en la que conste de manera detallada las condiciones del mismo.
c) Efectuar el respectivo mantenimiento del área objeto contractual de modo tal que los bienes entregados se mantengan en condiciones óptimas de uso, aseo y presentación.
d) Realizar los pagos en la forma y oportunidad indicada en el presente contrato.
e) A funcionar bajo el horario indicado conforme a las normas impuestas por la Subdirección de los Liceos del Ejército por razones de seguridad.
f) A que el personal a cargo de la administración y funcionamiento del bien inmueble, sobre el cual no se entiende relación laboral alguna con el ARRENDADOR, no se desplace dentro de las áreas no permitidas.
g) A elaborar una relación que contenga los datos de identificación de las personas que se desempeñen como empleados y cualquier cambio deberá reportar inmediatamente para los fines de seguridad que los Liceos del Ejercito considere pertinente, en todo caso el ARRENDATARIO deberá informar a esta, con quince días de antelación, los cambios del personal empleados a laborar en el bien inmueble objeto del presente contrato y tales empleados deberán someterse a las diferentes medidas de contrainteligencia que estén contempladas para la seguridad Militar.
h) A cancelar en forma oportuna los servicios públicos, conforme al contenido establecido en el presente contrato.
i) A Constituir las garantías exigidas del presente contrato.
j) Además de lo anterior tendrá las siguientes obligaciones específicas:

1. Los productos naturales y elaborados y sus respectivos precios, serán los determinados por **EL ARRENDADOR,** los cuales desde ahora acepta **EL ARRENDATARIO**. si existe alguna objeción o sugerencia de los productos establecidos, deberá comunicarlo a través del funcionario competente que se designe, a fin de que se autorice la venta de algún producto que no se encuentre en la lista o el incremento de algún valor de los ya contenidos, atendiendo los criterios que se determinen. La lista se dará anexa al presente contrato de arrendamiento.
2. El arrendatario se compromete a observar lo dispuesto en los decretos, resoluciones, ordenanzas, acuerdos y demás actos administrativos de aplicación general relacionados con la venta de bebidas azucaradas *al igual que las conocidas bebidas deportivas y los llamados "energydrinks" o bebidas energizantes).*
3. El CONTRATISTA no deberá exceder el precio de los productos de paquetes los cuales estarán vigilados por EL ARRENDATARIO, a fin de que no se exceda su valor comercial.
4. Los productos deben ser colocados en avisos o cartelera en sitio visible al público junto con sus precios.
5. Mantener en excelente estado de conservación, presentación e higiene el local.
6. EL ARRENDATARIO Deberá realizar el respectivo control de plagas.
7. Las personas a su cargo deberán estar afiliadas a ARL y contar con el carnet de manipulación de alimentos.
8. Las personas que operen en la cafetería deberán tener los elementos necesarios de protección.
9. EL ARRENDATARIO Deberá contar con el certificado de sanidad, emitido por la entidad competente.

10. Realizar el pago oportuno a sus proveedores, sin que los Liceos tengan alguna responsabilidad por deudas que el **ARRENDATARIO** pueda contraer. Los Liceos del Ejército no se hacen responsables de los compromisos adquiridos con proveedores o de los créditos que se otorguen a nivel personal con docentes, alumnos y personal administrativo, así mismo con personal de empleados que se contraten para laborar.
11. Que haya respeto, buenos modales y excelente atención al personal que haga uso del área.
12. EL ARRENDATARIO no podrá hacer mejoras de ningún carácter provisional o permanente sin el visto bueno del ARRENDADOR y en ningún caso tendrá reconocimiento por los mismos, los cuales quedarán de propiedad del ARRENDADOR. Acuerdan la partes que en el evento de proceder el arrendatario a efectuar sin la obtención de la previa autorización, EL ARRENDADOR podría dar por terminado unilateralmente el contrato sin lugar al reconocimiento de mejoras ni perjuicio, bastando para ello la comunicación en tal sentido del funcionario de conformidad con la ley 80 de 1993, código de Comercio, Código Civil y normas concordantes.
13. Los liceos del Ejército, efectuarán periódicamente encuestas al personal de usuarios con el propósito de escuchar sugerencias, reclamos y así exigir que se mejore la calidad del servicio.
14. EL ARRENDADOR prohíbe expresa y terminantemente al ARRENDATARIO dar al inmueble destinación con los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del artículo 3ª del Decreto 180 de 1988 y del artículo 34 de la ley 30 de 1986 y en consecuencia el ARRENDATARIO se obliga a no utilizar el inmueble objeto de este contrato, para ocultar o como depósito de armas o explosivos o dineros de grupos terroristas, o para que en él se elabore o almacene, venda o use drogas, estupefacientes o sustancias alucinógenas, tales como marihuana, hachís, cocaína, morfina, heroína, metacualona y afines. EL ARRENDATARIO se obliga a no guardar, ni permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancia inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad de él, y en caso que ocurriere dentro del mismo enfermedad infectocontagiosa serán de cuenta del ARRENDATARIO los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias. PARAGRAFO PRIMERO: Ni el ARRENDATARIO ni el personal de trabajadores podrán pernoctar en las instalaciones del ARRENDADOR. En tal virtud, las pérdidas o deterioros que se operen sobre bienes dejados dentro de las instalaciones de la cafetería serán de absoluta y exclusiva responsabilidad del ARRENDATARIO sin que pueda deducirse responsabilidad por ningún concepto al ARRENDADOR. El ARRENDADOR se reserva el derecho de cambiar la ubicación de la cafetería en el evento de que las condiciones administrativas, docentes, académicas o de bienestar estudiantil así lo justifiquen o por motivos de utilidad o conveniencia a juicio del ARRENDADOR.
15. EL ARRENDATARIO se compromete a efectuar el mantenimiento preventivo a los elementos y equipos entregados para el funcionamiento del área dada en arriendo.
16. EL ARRENDATARIO efectuará el mantenimiento a las instalaciones en cuanto a pintura de paredes y aseo de pisos y ventanales.
17. EL ARRENDATARIO debe responder por los elementos que hacen parte del área dada en arriendo y el daño que ocurra será asumido por el ARRENDATARIO.
18. Cuidar y mantener los bienes dados en arrendamiento, asumiendo la responsabilidad de cualquier daño presentado por el mismo.
19. Restituir los bienes en buen estado a la terminación del contrato de arrendamiento
20. No darle una destinación y/o utilización diferente al bien inmueble, al estipulado en el contrato de arrendamiento.
21. No podrá ceder o subarrendar ni total o parcialmente el bien inmueble.
22. Las demás contempladas en el presente acuerdo de voluntades y las establecidas en las normas legales vigentes aplicables para este tipo de contratos.

POR PARTE DEL ARRENDADOR: a) Efectuar la entrega del inmueble con los elementos que forman parte del mismo mediante acta debidamente suscrita por las partes intervinientes en el contrato y de acuerdo al inventario adjunto el cual hace parte del presente contrato. Efectuar los arreglos y mantenimiento necesarios para garantizar el uso y goce del inmueble. **b)** A recibir al final del término de presente contrato los inmuebles mediante acta de manera detallada en la que conste las condiciones del mismo debidamente suscritas por las partes que intervienen en este contrato. **c)** Permitir al arrendatario la implementación de medidas de seguridad físicas dentro del bien inmueble objeto del contrato. **d)** Expedir el correspondiente recibo de pago cada vez que el ARRENDATARIO demuestre el pago de las obligaciones establecidas en este contrato. **e)** Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Código Civil excepto el artículo 518 del Código de comercio, que de mutuo acuerdo decidimos no dar aplicación en el presente contrato.

Atentamente,

MY. RONALD FERNANDO DIAZ BERMEO
Gerente de Proyecto - Coordinador Administrativo Liceos del Ejército

SV. GALINDO RAMIREZ YEHISON ANDRES
Comité Técnico

PS. YENNY MARITZA LARA RODRIGUEZ
Comité Económico

PS. CESAR AUGUSTO CORTEZ GOMEZ
Comité jurídico