MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL

ARMADA NACIONAL

JEFE DEL DEPARTAMENTO LOGISTICO ESCUELA NAVAL "ALMIRANTE PADILLA" (E)

NIT. 800.141.648-9

BORRADOR CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 001 ARC-ENAP-2024 CELEBRADO ENTRE LA ARMADA NACIONAL / ESCUELA NAVAL DE CADETES "ALMIRANTE PADILLA" E ISBELIA ISABEL NORIEGA DIAZ Propietaria del Establecimiento de Comercio DANIMAT FOOD.

Entre los suscritos a saber: de una parte, Capitán de Corbeta ALEJANDRO RODRÍGUEZ ALFONSO identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.192.247 de Bogotá, D.C. – Cundinamarca, en su calidad de Jefe del Departamento Logístico de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla" (E) debidamente nombrado de conformidad con lo establecido en la Resolución No. 1320 del 29 de diciembre de 2023, y según consta en el acta de posesión No. 001 del 08 de enero de 2024, debidamente facultado para celebrar contratos de conformidad con lo establecido en la resolución 4223 del 23 de junio de 2022, además conforme a lo establecido en la Resolución Ministerial No. 4213 del 13 de octubre de 2023 "Manual de Contratación y de Convenios", actuando en nombre y representación del Ministerio de Defensa Nacional - Armada de Colombia – Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", NIT: 800.141.648-9, con domicilio en la ciudad de Cartagena de Indias (Bolívar), barrio El Bosque, Isla de Manzanillo, quien para los efectos del presente contrato se denomina **EL ARRENDADOR**, de una parte, y de la otra la señora **ISBELIA ISABEL NORIEGA DIAZ**, también mayor de edad, con domicilio en Cartagena, identificado con la cédula de ciudadanía No. 25.888.967 de Cartagena, quien actúa en calidad de Propietaria del Establecimiento de Comercio **DANIMAT FOOD** con NIT No 25.888.967-9, legalmente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Colombia, quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO,** han convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento, de acuerdo con las siguientes consideraciones: **a)** Que **EL ARRENDADOR** requiere entregar a título de **"ARRIENDO DE UN (01) ESPACIO, UBICADO EN LAS INSTALACIONES DE LA ESCUELA NAVAL DE CADETES "ALMIRANTE PADILLA" CON EL FIN DE SER DESTINADOS COMO RESTAURANTE Y CAFETERÍA PARA EL PERSONAL DE SUBOFICIALES**, lo anterior, con el fin de garantizar espacios y bienestar así como la facilidad de poder adquirir productos y/o alimentos (desayunos, almuerzos o cenas), dentro de sus instalaciones, teniendo en cuenta todos los parámetros de seguridad, en pro del beneficio del personal de Suboficiales que necesite de esta zona de alimentación. **b)** Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 numeral 4 literal "i" de la Ley 1150 de 2007, y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el presente proceso de contratación se puede desarrollar mediante el proceso de selección de Contratación Directa. **c)** Que a la luz del artículo 40 de la Ley 80 de 1993, el Jefe del departamento Logístico de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla" en ejercicio de la autonomía de la voluntad puede celebrar contratos de

arrendamiento para el cumplimiento de los fines institucionales, **d)** Que el presente contrato se regirá por las siguientes cláusulas: **CLÁUSULA PRIMERA – OBJETO: "ARRIENDO DE UN (01) ESPACIO, UBICADO EN LAS INSTALACIONES DE LA ESCUELA NAVAL DE CADETES "ALMIRANTE PADILLA" CON EL FIN DE SER DESTINADOS COMO RESTAURANTE Y CAFETERÍA PARA EL PERSONAL DE SUBOFICIALES. DESTINACIÓN:** Con el fin de que funcione un restaurante y cafetería para el beneficio del personal de suboficiales que requieren el suministro de alimentos, garantizando bienestar y evitando el desplazamiento por fuera de la unidad lo cual implica seguridad para los suboficiales. **PARÁGRAFO PRIMERO – LINDEROS DEL ESPACIO:** Por el norte colinda con la Panadería "El Portalón", por el sur este colinda con la lavandería TRESMATIC, al oeste colinda con el edificio DIGEN, y por el este, el Almacén General ENAP. **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** acepta efectuar las inversiones necesarias para la adecuación y puesta a punto del espacio, asumiendo a sus costas la apertura de cuentas e instalación de los equipos medidores de los servicios públicos que requiera para el funcionamiento de su negocio, para lo cual el **ARRENDATARIO** goza de libertad para elegir y contratar las personas naturales y/o jurídicas requeridas para tal fin. **PARÁGRAFO CUARTO: TÉRMINO DEL CONTRATO:** Para todos los efectos legales, la duración del contrato será de será de doce (12) meses contados a partir de la aceptación del contrato por ambas partes en la página web www.colombiacompra.gov.co 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**: En caso de que se determine por razones de orden público el retiro del personal que labora en citado local comercial y por ende el cese de la actividad comercial, el Arrendador podrá dar por terminado el contrato informando al Arrendatario mínimo con dos meses de anticipación citada situación. Por este evento no habrá lugar a reclamación judicial o extrajudicial de suma alguna y el inmueble se restituirá materialmente en las condiciones pactadas. Por tratarse de un contrato de arrendamiento de un bien del Estado, el contrato quedará sujeto a las disposiciones y límites que imponen la Ley 80 de 1993, la ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015 y la Jurisprudencia emitida en tal sentido, especialmente en cuanto a la duración y la renovación del mismo, pues el Consejo de Estado Sección III. Sub. A, MP. Mauricio Fajardo Gómez en Sentencia 29/05/2013. Exp. 27875, reitera que en el contrato de arrendamiento estatal NO tiene lugar la cláusula de prórroga automática, ni la renovación tácita prevista en el artículo 2014 del Código Civil. Lo anterior, se explica, porque "darían lugar un derecho de permanencia indefinida de la relación contractual, más allá de lo que se puede prever en esta clase de contratos estatales, en contravía de las exigencias de igualdad, moralidad, eficiencia y economía en el ejercicio de la función administrativa (…)". Las cláusulas de prórroga automática y renovación tácita "se apartan de los principios y fines de la contratación estatal, desarrollados en la Ley 80 expedida en 1993, entre otros, el deber de planeación, establecido en el referido régimen de contratación". En este orden de ideas el eventual contrato a celebrarse se rige por las normas contenidas en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y en lo no previsto en ellas se aplicará en lo pertinente las normas del Código Civil y el Código de Comercio según corresponda **NOTA 1:** El contrato no será objeto de prórroga automática; por lo cual, toda solicitud de prórroga debe elevarse por escrito con un tiempo mínimo de 3 meses de anticipación al plazo de

ejecución y suscribirse por ambas partes. **CLÁUSULA TERCERA – VALOR DEL ARRIENDO Y FORMA DE PAGO:** El valor del canon de arrendamiento mensual ascenderá a la suma de UN MILLON NOVENTA Y DOS MIL PESOS MCT ($ 1.092.000), de los cuales: NOVECIENTOS DIEZ MIL PESOS M/CTE ($910.000) corresponde al canon de arrendamiento y CIENTO OCHENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE ($182.000) por concepto del servicio público, para un valor total del contrato de TRECE MILLONES CIENTO CUATRO MIL PESOS MCTE ($ 13.104.000). **PARÁGRAFO PRIMERO – 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. 756000626 del Banco BBVA de Colombia, número de convenio 31037 a nombre de Fondos Internos de la Escuela Naval de Cadetes “Almirante Padilla”, como contraprestación por el uso del objeto contratado. **PARÁGRAFO SEGUNDO**: La Escuela Naval no está obligada a facturar según lo establecido en la Ley 1607 del 2012 y la Ley 30 de 1992, conforme a su condición de régimen especial por ser una Institución de Educación Superior de carácter estatal. **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 PRIMERO:** 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. **PARÁGRAFO SEGUNDO: El ARRENDADOR** renuncia expresamente al Derecho de retención consagrado en el artículo 2000 del Código Civil colombiano. **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 o posterior información del personal de inteligencia no se emita recomendación que impida su ingreso a las instalaciones de la Escuela Naval. 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** pondrá, 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, **CLÁUSULA SÉPTIMA – SUPERVISIÓN:** EL **ARRENDADOR,** ejercerá

el control, vigilancia y desarrollo del presente contrato a través del señor **Jefe Técnico GARCÍA FORERO JULIO CESAR**, 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 No4213 del 13 de octubre de 2023, con las siguientes funciones propias de su cargo: 1. Exigir que el objeto del presente contrato se cumpla en el plazo de ejecución previsto, de acuerdo con los requerimientos ejecutados. 2. Atender y resolver por escrito toda consulta sobre el contrato. 3. Exigir que se cumplan las medidas de seguridad militar e industrial durante la ejecución del contrato las cuales serán informadas previamente por el supervisor. 4. Informar a la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla" los aspectos relacionados con la ejecución del contrato. 5. Estar en permanente contacto con el arrendatario para efectos de la entrega del Espacio dentro del plazo de ejecución pactado en el presente contrato. 6. Suscribir el acta de recibo a satisfacción del inmueble, para lo cual deberá realizar el respectivo inventario al inicio del plazo de ejecución contractual y confrontarlo al finalizar el mismo, acompañado de la consignación bancaria que avale el paz y salvo por concepto de pago de los cánones de arrendamiento y certificación de paz y salvo por concepto de aportes al sistema de seguridad social y aportes parafiscales por parte del ARRENDATARIO. 8. Presentar informes periódicos sobre la ejecución del contrato. 9. Suscribir el acta de restitución del Espacio, cuando se dé por terminado el presente contrato **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.**Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato. **2.** Destinar el sitio objeto de arrendamiento, exclusivamente para el fin acordado entre las partes; 3**.** Evitar que el personal bajo sus órdenes haga uso de las instalaciones de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", en sitios distintos al arrendado; **4.** Garantizar la adecuada presentación e identificación del personal, previa consulta con el Comando Logístico de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla" **5.** Respetar y acatar todas las disposiciones que rigen en la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", así como órdenes e instrucciones impartidas por la el Comando Logístico de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla". **6.** Mantener en óptimas condiciones de aseo el espacio recibido por lo menos dos (2) veces por semana. **7.** Acatar las instrucciones del SUPERVISOR del contrato, encaminadas a mantener el orden y la seguridad dentro de las instalaciones. **8.** Entiende y acepta que el arrendatario y/o empleados se someterán a todos y cada uno de los controles de seguridad establecidos por la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla". **9.** El tiempo de respuesta del requerimiento solicitado por el arrendador debe ser máximo de 24 horas. **10**. Se debe realizar un mantenimiento preventivo semestral consistente en pintura de interiores y exteriores, equipos y paredes; así mismo un mantenimiento trimestral del aire acondicionado teniendo en cuenta las condiciones de salinidad constante. **11.** Cuidar y Velar por la conservación del espacio recibido en arrendamiento.**12.** 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. **13.** Acatar las instrucciones del SUPERVISOR del contrato,

encaminadas a mantener el orden y la seguridad dentro de las instalaciones. m) EL ARRENDATARIO deberá aportar al supervisor el listado de los empleados que destinará para labores en el inmueble arrendado, quienes deberán diligenciar de manera previa a su ingreso, el formato requerido por la Escuela Naval de Cadetes “Almirante Padilla” **14.**Acepta que tanto el ARRENDATARIO como sus empleados se someterán a todos y cada uno de los controles de seguridad establecidos por la Escuela Naval de Cadetes “Almirante Padilla”. **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 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. **17.** 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, utensilios y mobiliarios, así como realizar el aseo al área correspondiente. 18**.** El contratista que para la ejecución del presente contrato se denominara arrendatario, se compromete a ofrecer servicio de alta calidad. **19.** El arrendatario es el único responsable por la vinculación de personal, lo cual debe realizar en su propio nombre y por su propia cuenta y riesgo sin que la ENAP adquiera responsabilidad ni solidaridad alguna por dichos actos, por lo anterior deberá asumir respecto de sus subcontratistas (personal dirigido a la ejecución del contrato) los honorarios o salarios, horas extras, dominicales y festivos, recargo nocturno, indemnizaciones y demás prestaciones, afiliaciones al sistema de seguridad social según lo ordenado por la Ley 100/93 y que se causen durante la ejecución del contrato. **20.** arrendatario se compromete a velar y cuidar por la conservación del espacio recibido en arrendamiento. En caso de daño o deterioro distinto a los derivados del uso normal del bien, efectuara oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones del caso. **21.** El arrendatario se compromete a hacer entrega del bien objeto del presente contrato, a la terminación de este en el estado en que le fue entregado, salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso normal del bien. **22.** Reemplazar al personal a su cargo, cuando quiera que le sea solicitado por la Dirección de la Escuela Naval de Cadetes Almirante Padilla o por el supervisor del contrato. El arrendatario es responsable de la calidad e idoneidad de los bienes, por lo cual deberá soportar y cubrir todos los riesgos derivados de la mala calidad de los productos o servicio. **23.** El ARRENDATARIO se compromete a pintar el inmueble entregado en arriendo por lo menos una vez por semestre, manteniendo el esquema de pintura que tenía el inmueble al momento de ser entregado por el ARRENDADOR. Los costos que se generen serán asumidos en su totalidad por el ARRENDATARIO. **24.** El ARRENDATARIO se encargara de mantener en excelente estado la parte externa del inmueble con la ornamentación necesaria para ello. Los costos que se generen serán asumidos en su totalidad por el ARRENDATARIO. **25.** Durante la ejecución del contrato, El ARRENDATARIO en todo momento proveerá los recursos que sean necesarios para garantizar la protección, higiene, salubridad y seguridad de todas las instalaciones, la de sus empleados, trabajadores, proveedores y la de los empleados y bienes de la Escuela Naval Almirante Padilla, el Supervisor y de terceras personas. **26.** 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 condiciones relativas a higiene, salubridad, prevención de accidentes y medidas de seguridad y los obligará a cumplirlas. **27.** El ARRENDATARIO será responsable de todos los accidentes que puedan sufrir no solo sus empleados, trabajadores y subcontratistas

sino también el personal o bienes del ARRENDADOR, o terceras personas, resultantes de negligencia o descuido del ARRENDATARIO, sus empleados, trabajadores o subcontratistas, para tomar las precauciones o medidas de seguridad necesarias para la prevención de accidentes; por consiguiente, todas las indemnizaciones correspondientes serán por su cuenta. **28.** Durante la ejecución del contrato el Supervisor le podrá ordenar al ARRENDATARIO cualquier medida adicional que considere conveniente o necesaria para garantizar la prevención de accidentes y este deberá proceder de conformidad. **29.** 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 y no tendrá derecho a pago por separado ya que estos costos deben estar incluidos como costos indirectos del contrato. **30.** El arrendatario se compromete a no vincular ningún militar activo como trabajador, ni de hacerlo responsable de llevar cuentas, cobros ni función alguna dentro de la actividad comercial del espacio en arrendamiento. **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 funcionarios de la Escuela Naval de Cadetes Almirante Padilla, 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 Escuela 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. **LIMPIEZA DEL SITIO O ZONA DE TRABAJO** Durante el desarrollo del presente contrato el arrendatario deberá mantener el espacio arrendado en buen estado para la óptima prestación del servicio. Para ello EL ARRENDATARIO deberá realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de los utensilios, así como realizar aseo en el áreas de atención, meses y sillas dispuestas para la toma de alimentos por parte de los usuarios, respetar el aforo permitido por las normas sanitarias en el marco de la pandemia COVID 19 y cumplir con los protocolos de bioseguridad, lavado de manos y usos de tapabocas. 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, utensilios y mobiliarios, así como realizar el aseo al área correspondiente. **CONDICIONES ESPECIFICAS SOBRE NORMAS Y MANEJO DE ALIMENTOS**. 1. Dación operarios: delantal para damas, blusas para caballeros, gorros que cubran completamente el cuello, tapabocas. 2. Presentación personal: durante las horas de trabajo el personal no podrá usar anillo, ni joyas, no podrá manipular alimentos el personal que presenta heridas, infecciones, enfermedades de la piel, infecciones en las vías respiratorios, como gripe o infecciones de garganta, no tras enfermedades virales o infectocontagiosas, no se permitirá la vinculación

de personal que no tenga comprobado su adecuado estado de salud. 3. Los alimentos deben estar debidamente refrigerados actos para el consumo humano, no podrán comercializar alimentos en mal estado o en estado de descomposición. 4. Forma de distribución de los alimentos: los alimentos deberán ser depositados en canecas limpias y desinfectadas, con tapas ajustables y clasificadas, los residuos sólidos y líquidos deberán ser retirados diariamente. **CLÁUSULA NOVENA – OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:** Son obligaciones especiales del **ARRENDADOR**, las siguientes: **1.** Entregar al **ARRENDATARIO** el inmueble descrito en la cláusula primera del presente contrato en la fecha estipulada. **2.** Adoptar las medidas necesarias para que el **ARRENDATARIO** use y utilice satisfactoriamente el inmueble a que se refiere el presente contrato, sin perjuicio de aquellas que por ley debe adoptar el **ARRENDATARIO,** como permisos de funcionamiento, etc. **3.** Colaborar y asistir al **ARRENDATARIO** en los trámites que por cualquier circunstancia se tengan que realizar ante las diferentes empresas de servicios públicos para el buen funcionamiento del servicio que se prestará. **4.** A librar al **ARRENDATARIO** de toda perturbación en el goce del inmueble arrendado. **5.** Expedir el correspondiente recibo de pago cada vez que el **ARRENDATARIO** cancele el canon de arrendamiento. **6.** Estar a paz y salvo por todo concepto en los servicios públicos y administración, si la hubiere, del inmueble arrendado al momento de la entrega. **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. Ceder el contrato, ni subarrendar totalmente las instalaciones previa autorización expresa por parte de la entidad, de conformidad con lo establecido en el Artículo 523 del Código de Comercio**. 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 Escuela Naval de Cadetes “Almirante Padilla” 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 Escuela Naval de Cadetes “Almirante Padilla”. 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) 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**; 2) En el caso en que por decisión de autoridad competente se prohíba la inversión extranjera en Colombia; 3) 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**; 4) 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. **CLÁUSULA DÉCIMA**

CUARTA – TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Puede el contrato darse por terminado por cualquiera de las siguientes causas: **A)** por vencimiento del plazo pactado en el contrato. **B)** Por incumplimiento de las obligaciones contractuales por las partes. **C)** por mutuo acuerdo ente las partes contratantes. **D)** Si ha terminado o no tiene lugar la destinación para la cual se ha dado en arrendamiento el inmueble. **E)** Destinación del bien a un uso diferente para lo cual se ha entregado en arrendamiento. **F)** Por las demás causales incluidas en la cláusula décima tercera. **CLÁUSULA DÉCIMA 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 aprobación de la garantía única de cumplimiento, 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, **CLÁUSULA DECIMA 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 con las mejoras realizadas y autorizadas 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. **d)** La restitución total será requisito para finalizar el contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA - 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 — 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 DÉCIMA NOVENA JURISDICCIÓN Y DOMICILIO:** Las obligaciones derivadas del presente contrato, quedan sometidas a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales Colombianos, siendo el domicilio la Ciudad de Cartagena (Bolívar). **CLÁUSULA VIGÉSIMA – 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. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA – 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 transaccional **SECOP II. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – REQUISITOS PARA SU EJECUCIÓN**: Además de los requisitos de perfeccionamiento, este contrato requiere para su ejecución la aprobación de las garantías solicitadas y 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 TERCERA – 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 Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla" procederá a hacerlo unilateralmente mediante la expedición de acto administrativo debidamente motivado. **CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA – 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 QUINTA – 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. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA – NOTIFICACIONES.** Los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las partes contractuales deban hacer en desarrollo del presente contrato, deben constar por escrito y se entenderán debidamente efectuadas sólo si son entregadas personalmente o por correo electrónico a la persona y a las direcciones indicadas a continuación: Nombre de **EL ARRENDADOR: ESCUELA NAVAL DE CADETES "ALMIRANTE PADILLA",** Dirección: Barrio Bosque, Isla de Manzanillo, de la ciudad de Cartagena de Indias; Teléfono: Conmutador 6724610 Extensión 11362; Nombre de **EL ARRENDATARIO: ISBELIA ISABEL NORIEGA DIAZ**; Cedula de Ciudadanía No 25.888.967 de Cartagena, Correo Electrónico isbelianoriega37@hotmail.com;

Para constancia, se firma en la ciudad de Cartagena de Indias D. T. y C.,

EL ARRENDADOR,

Capitán de Corbeta ALEJANDRO RODRÍGUEZ ALFONSO
Jefe del Departamento Logístico Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla" (E)

EL ARRENDATARIO,

ISBELIA ISABEL NORIEGA DIAZ
C.C No. 25.888.967 de Cartagena
Propietaria del Establecimiento de Comercio DANIMAT FOOD
NIT No 25.888.967-9

Vo. Bo.
Aprobados en el Secop II