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

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE
No.0073-ARC-ENSUB-DLENS-2024

ENTIDAD:	:	**ARMADA NACIONAL - ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES**
DEPENDENCIA	:	DEPARTAMENTO LOGISTICO
CONTRATISTA	:	**EMPAYA S.A.S**
REPRESENTANTE LEGAL		901323098-6
NIT	:	JAVIER ARTURO ANGUELO BELTRAN
DIRECCIÓN	:	CALLE 79 B No 74-a-160
TELÉFONO	:	3017869999
PAÍS DE UBICACIÓN Y CIUDAD	:	BARRANQUILLA- ATLÁNTICO
E-MAIL	:	empayaoperaciones@gmail.com
VALOR MENSUAL CANON DE ARRENDAMIENTO	:	• **VALOR TOTAL MENSUAL DEL CANON DE ARRENDAMIENTO:** El valor total mensual del canon de arrendamiento es por la suma de **UN MILLÓN DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS MCTE ($1.264.800,00).** correspondiente al canon de arriendo, servicios públicos, y demás erogaciones del orden Nacional, Departamental y/o municipal**,** discriminados de la siguiente manera: • **VALOR MENSUAL CANON DE ARRENDAMIENTO:** El valor mensual del canon de arrendamiento es por la suma de **UN MILLÓN CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS MCTE ($1.054.000,00)** incluido IVA y demás erogaciones que correspondan. • **SERVICIOS PUBLICOS:** El Arrendatario tendrá la obligación de cancelar los servicios públicos DE LA SIGUIENTE FORMA: **ENERGÍA ELÉCTRICA:** EL ARRENDATARIO DEBERÁ CANCELAR UN VALOR DE **DOSCIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE ($210.000,00),** correspondiente al 20% del valor mensual del canon de arrendamiento**PARAGRAFO:** El valor de los servicios públicos serán cancelados durante la vigencia 2025, y durante el tiempo en el cual se demore la instalación de los contadores de servicio público, llegado el caso si la instalación de los medidores es anterior a la finalización del respectivo mes, se realizará el cálculo de pago en proporción a los días faltantes y se abonara el saldo al canon de arrendamiento del mes siguiente.

El suscrito Capitán de Fragata señor Capitán de Fragata CHRISTIAN GONZALEZ MIRANDA, quien actúa en su calidad de Jefe del Departamento Logístico de la Escuela Naval de Suboficiales A.R.C. "Barranquilla" de la Armada de Colombia debidamente nombrado mediante la Resolución Ministerial No. 1204 del 01 de diciembre 2022 y acta de posesión No. 001 del 19 de enero 2023, facultado para asumir las funciones y competencias relacionadas con la contratación de bienes y servicios destinados a la Armada de Colombia en virtud de la Resolución de Delegación No. 4223 del 23 junio de 2022, en concordancia con la ley 80 de 1993 y demás normas concordantes, que en lo sucesivo se denominará EL ARRENDADOR, y de otra parte la señor JAVIER ARTURO ANGUELO BELTRAN, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 72.182.121, expedida en Bucaramanga, actuando en nombre y representación de la Empresa EMPAYA S.A.S, quien declara no encontrarse incursa 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 ARRIENDO, que se regirá por las siguientes cláusulas: que en lo sucesivo se denominará EL ARRENDATARIO, hemos convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento el cual se regirá bajo las siguientes clausulas: **CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: ARRENDAMIENTO DE LA CAFETERIA DE LA CÁMARA DE OFICIALES DE LA ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES A.R.C. "BARRANQUILLA" (ENSUB),** Con dimensión aproximada de 50 m2 ubicado dentro de las instalaciones de la cámara de oficiales de la Escuela Naval de Suboficiales ARC "Barranquilla" en planta baja, DESTINACIÓN: Funcionamiento de un puesto de venta única y exclusiva de productos horneados, gaseosas jugos a efectos de brindarles bienestar a los oficiales para que gocen de la gastronomía típica diferente al servicio

de alimentación brindado por la comisión de alimentación para lo cual se le indican las condiciones y requisitos para la prestación de su oferta. **CLÁUSULA SEGUNDA. VALOR MENSUAL TOTAL CANON DE ARRENDAMIENTO**: **VALOR TOTAL MENSUAL DEL CANON DE ARRENDAMIENTO:** El valor total mensual del canon de arrendamiento es por la suma de **UN MILLÓN DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS MCTE ($1.264.800,00).** correspondiente al canon de arriendo, servicios públicos, y demás erogaciones del orden Nacional, Departamental y/o municipal**,** discriminados de la siguiente manera: **VALOR MENSUAL CANON DE ARRENDAMIENTO:** El valor mensual del canon de arrendamiento es por la suma de **UN MILLÓN CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS MCTE ($1.054.000,00)** incluido IVA y demás erogaciones que correspondan. **SERVICIOS PUBLICOS:** El Arrendatario tendrá la obligación de cancelar los servicios públicos DE LA SIGUIENTE FORMA: **ENERGÍA ELÉCTRICA:** EL ARRENDATARIO DEBERÁ CANCELAR UN VALOR DE **DOSCIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE ($210.000,00),** correspondiente al 20% del valor mensual del canon de arrendamiento**). PARAGRAFO:** El valor de los servicios públicos serán cancelados durante la vigencia 2025, y durante el tiempo en el cual se demore la instalación de los contadores de servicio público, llegado el caso si la instalación de los medidores es anterior a la finalización del respectivo mes, se realizará el cálculo de pago en proporción a los días faltantes y se abonara el saldo al canon de arrendamiento del mes siguiente. **CLAUSULA TERCERA. FORMA Y CONDICIONES DE PAGO: EL ARRENDATARIO** cancelara las sumas de dinero generadas por concepto de canon de arrendamiento y servicios públicos en la cuenta corriente **No. 730015070 AV VILLAS** (Fondos Internos), a nombre de la ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES “ARC 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. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Sera obligación del arrendatario enviar una copia del recibo de consignación a la Tesorería de la ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES “ARC BARRANQUILLA” y otra copia a la persona que sea nombrada como supervisor del Contrato. **PARÁGRAFO 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. **PARÁGRAFO TERCERO:** Los pagos a los cuales se hace referencia en el presente numeral, serán sometido a verificación por parte del supervisor del contrato y de la Sección de Financiera de la División de Administrativa de la Escuela Naval de Suboficiales “ARC 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 contrato de arrendamiento tendrá un plazo de ejecución desde el 01 de enero de 2025 hasta el 31 de diciembre de 2025, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato. **PARÁGRAFO:** En el presente contrato no se configura renovación automática del mismo. **CLÁUSULA QUINTA. LUGAR DE EJECUCIÓN**: El contrato de arrendamiento será ejecutado en un local ubicado en planta baja, dentro de las instalaciones de la cámara de oficiales, vía 40 calle 58 esquina – Escuela Naval de Suboficiales “ARC BARRANQUILLA”. **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” del presente contrato, referente a la entrega del bien inmueble el supervisor del contrato de arrendamiento y el **ARRENDATARIO** deberán suscribirse acta de entrega en el cual describa los bienes junto con las áreas entregadas en arrendamiento. **CLÁUSULA SEPTIMA. SUPERVISIÓN:** El control, vigilancia y desarrollo del contrato será a través de señora suboficial TK MARIANA MARTINEZ identificado con cedula de ciudadanía No. 1007208175, el cual podrá ser remplazado por EL JEFE DEL DEPARTAMENTO LOGISTICO DE LA ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES “ARC 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. 4123 del 16 de junio de 2022 modificado por la resolución No. 4213 del 13 de octubre del 2023 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: **1.** Exigir que el objeto del presente contrato se cumpla en el plazo de ejecución previsto. **2**. Atender y resolver por escrito toda consulta sobre el objeto contratado. **3**. Aceptar o rechazar el objeto contratado. **4.** Exigir que se cumplan las medidas de seguridad militar e industrial durante la ejecución del contrato. **5**. Informar al Jefe del Departamento Logístico de la Escuela Naval de Suboficiales A.R.C. “Barranquilla”, los hechos que considere relevantes durante la ejecución del contrato. **6**. Verificar que el valor de los servicios corresponda a los precios y condiciones pactados en el presente contrato. **7**. Presentar un informe mensual de supervisión de ejecución del contrato, administrativo y financiero al señor Jefe del Departamento Logístico de la Escuela Naval de Suboficiales A.R.C. “Barranquilla”. **8.** El Supervisor deberá entregar el proyecto de acta de liquidación, una vez culminada la ejecución del contrato. **09.** El supervisor del contrato deberá verificar: **a)** Verificar que lo cancelado corresponda a los precios de canon y servicios públicos 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, para lo cual el supervisor del contrato de arrendamiento y el **ARRENDATARIO** deberán suscribirse acta de entrega en el cual describa los bienes junto con las áreas entregadas en arrendamiento. **CLÁUSULA DÉCIMA - 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 el **ARRENDADOR** reconocerá el valor de dichas reparaciones las cuales serán descontadas del canon de arrendamiento, previo estudio de mercado realizado por **ARRENDADOR** para identificar que los valores presentados por el **ARRENDATARIO** corresponden a los valores actuales del mercado. **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: Terminado el contrato, se procederá a liquidar dentro de los cuatro (4) meses siguientes mediante acta suscrita por las partes. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - 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 del diez por ciento (10%) del valor del total mensual del canon de arrendamiento, dejado de ejecutar por cada día de atraso o retardo en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales hasta que se verifique su cumplimiento. Para tal efecto, la Escuela Naval de Suboficiales "ARC 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. **CLAUSULA DÉCIMA TERCERA. - PENAL PECUNIARIA**. En caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales, por parte del ARRENDATARIO, éste deberá pagar a la ARRENDADOR, la suma de **UN MILLÓN DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS MCTE ($1.264.800,00),** la cual será cancelada por el arrendatario dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores a la causación del incumplimiento al contrato de arrendamiento. Lo anterior de conformidad con el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007. **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 **ARRENDATARIO** dentro de los cinco (05) 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 "ARC 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.	10%	Plazo de ejecución del contrato

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 GENERALES DEL ARRENDATARIO: 1**. Cumplir con el objeto del contrato, de conformidad con las especificaciones técnicas descritas requeridas. **2**. 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, deberá 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 terminación del contrato. **3**. Solucionar las controversias contractuales, que se presenten en la ejecución y desarrollo del presente contrato, de conformidad con lo previsto en la Ley 80 de 1993. **4**. Cumplir a cabalidad con el objeto del contrato, de acuerdo al valor del canon de arrendamiento estipulado contenidos en la propuesta económica presentada y a la invitación en general. **5**. Cumplir con las condiciones jurídicas, técnicas, económicas y comerciales presentadas en la propuesta. **6**. Reportar por escrito al supervisor cualquier novedad o anomalías que detecte en la entrega del inmueble objeto de arrendamiento. **7**. Garantizar la oportuna, eficaz y eficiente prestación del objeto contratado y responder por su calidad, sin perjuicio de las acciones legales para lograr tal fin. **8**. Dar estricto cumplimiento a los términos pactados y por ningún motivo suspender o abandonar el objeto contratado. **9**. Responder por los impuestos que cause la legalización del contrato. **10**. Cumplir con la destinación del bien inmueble, dentro del plazo de ejecución estipulado. **11**. La Escuela Naval de Suboficiales "ARC BARRANQUILLA" se reserva el derecho de rechazar directamente a través del supervisor, los servicios ofrecidos por el arrendatario, si estos no cumplen con las especificaciones establecidas, evento en el cual, el arrendatario queda obligado a que se ajusten exactamente a lo requerido y ofrecido, dentro de los cinco (5) días hábiles, una vez efectuado el requerimiento por parte de la Entidad. **14**. El arrendatario efectuará el pago de la Seguridad Social de sus trabajadores, de acuerdo la normatividad laboral vigente aplicable a su relación contractual. **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA – OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL ARRENDATARIO:** Además de las obligaciones generales que deba asumir el **ARRENDATARIO**, tendrá a su cargo las siguientes: **1**. Cancelar mes anticipado y 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 de arrendamiento. **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, pintado, con luces funcionales y limpio una vez terminado el contrato, salvo deterioro natural del mismo y reparaciones efectuadas. **6**. Mantener en perfecto estado de conservación el 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 el arrendatario. **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**. 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. **14**. Garantizar el aseo permanente de la instalación entregada en arriendo. **15**. 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. **16**. Cumplir con los estudios de seguridad de todo el personal a su cargo, requeridos por la Entidad. **17**. 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. **18**. Reponer los elementos que conformen el inventario cuando se dañen por cualquier causa que le sea imputable. **19**. 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. **20**. Deberá entregar a la tesorería de la ENSUB y al supervisor del contrato, copia de las consignaciones del canon de arriendo y de los servicios públicos. **21.** El Arrendatario una vez instalados los medidores de los servicios públicos de energía por parte de la empresa autorizada por la empresa de servicios publico respectiva, deberá pagar mensualmente los consumos generados por el mismo, so pena de quedar en mora, será causal para la terminación unilateral por parte del arrendador. **CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. - OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: 1)** Entregar al arrendatario el inmueble, relacionado en el contrato. **2)** Librar al Arrendatario de toda turbación u obstaculización en el uso y goce del inmueble arrendado. **3)** Recibir el pago del canon de arriendo y servicios públicos. **4**) Permitirle el uso y goce del inmueble objeto del contrato**. 5)** Las demás que se deriven de la ejecución del objeto del contrato, de acuerdo a su naturaleza y que sean concertadas entre las partes. **6**) El arrendador no responderá por perdidas, hurtos o daños que se generen dentro del bien arrendado, los cuales serán responsabilidad directa del arrendatario. **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 “ARC 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 10 de diciembre de 2024. **b)** Propuesta del **ARRENDATARIO** debidamente cargada en la plataforma SECOP II. **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 (05) 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 por escrito, directamente o por correo certificado, cable, teléfono o telefax, así: **a)** Las que deba realizar **ARRENDADOR** ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES A.R.C. "BARRANQUILLA" al contratista se remitirán a la Calle 37 No. 43-20 Barranquilla, notificaciones electrónicas: empayaoperaciones@gmail.com **b)** Las que deba realizar el **ARRENDATARIO** a la ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES A.R.C. "BARRANQUILLA" se remitirán al Departamento de Administración – División de Adquisiciones de la ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES A.R.C. "BARRANQUILLA". VIA 40 calle 58 esquina. **CLAUSULA TRIGESIMA PRIMERA: DESCRIPCIÓN BIEN INMUEBLE:** El **ARRENDADOR** entregara el bien inmueble objeto de arrendamiento al **ARRENDATARIO** de conformidad a las condiciones establecidas en el ANEXO "A" del presente contrato de arrendamiento. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. 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. Para constancia se firma el presente contrato de arrendamiento en Barranquilla, D.E.I. y P., acuerdo fecha y hora señalada en la plataforma SECOP II.

POR LA ARMADA NACIONAL:

ORGINAL FIRMADO
JEFE DEL DEPARTAMENTO LOGÍSTICO DE LA ESCUELA NAVAL DE SUBOFICIALES "ARC "BARRANQUILLA"

POR EL ARRENDATARIO:

ORGINAL FIRMADO
Representante legal de la firma **EMPAYA S.A.S**
Arrendatario

ANEXO “A”
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

ÍTEM	CONCEPTO	CÁMARA DE OFICIALES – PLANTA BAJA
1	DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD	Se requiere entregar en arrendamiento un área dentro de la cámara de oficiales de la Escuela Naval de Suboficiales A.R.C "Barranquilla" ubicado en planta baja, para la prestación de servicios de cafetería, para el personal Militar, familiares y visitantes que integran personal de planta de la ENSUB.
2	ÁREA ENTREGADA	50 MT2
3	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	El inmueble se encuentra localizado dentro de las instalaciones de la Cámara de Oficiales de la Escuela Naval de Suboficiales A.R.C. "Barranquilla", cuya dirección es Vía 40 Calle 5 8 Esquina – Barranquilla Atlántico.
4	HORARIO DE ATENCIÓN	Lunes a jueves en el horario de 0700R hasta las 21:00R, sábados en el horario de 07:00R hasta las 00:00R, domingos y festivos, en el horario de 07:00R hasta las 18:00R

ANEXO "B".
PROPUESTA ECONÓMICA

ITEM	DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO	CANT	VALOR ARRIENDO	VALOR SERVICIOS PÚBLICOS	VALOR TOTAL
1	Arrendamiento de la cafetería de la cámara de oficiales de la escuela naval de suboficiales A.R.C. "Barranquilla" (ENSUB). Con una dimensión aproximada de 50 m^2 ubicado dentro de las instalaciones de la cámara de oficiales de la Escuela Naval de Suboficiales ARC "Barranquilla"	MES			
VALOR TOTAL 12 MESES:					

POR LA ARMADA DE COLOMBIA:

Capitán de Fragata **CHRISTIAN GONZÁLEZ MIRANDA**
Jefe del Departamento Logístico de la Escuela Naval de Suboficiales "ARC BARRANQUILLA"

POR EL ARRENDATARIO:

Representante legal de la firma **SOLUCIONES INTEGRALES LAJOSAGUI S.A.S.**
Arrendatario