FUERZAS MILITARES DE COLOMBIA

ARMADA DE COLOMBIA

ESCUELA NAVAL DE CADETES "ALMIRANTE PADILLA"

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 011 ARC-ENAP-2025 CELEBRADO ENTRE LA ARMADA DE COLOMBIA / ESCUELA NAVAL DE CADETES "ALMIRANTE PADILLA" E ISBELIA ISABEL NORIEGA DIAZ Propietaria del Establecimiento de Comercio DANIMAT FOOD.

Entre los suscritos, a saber: Capitán de Fragata ANGÉLICA MARÍA SUÁREZ GIL mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 45.541.633 expedida en Cartagena, en su calidad de Jefe del Departamento Logístico Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", debidamente nombrada de conformidad con lo establecido en la Resolución Comando Armada No. 0615 de 13 de junio de 2024, y según consta en el acta de posesión No. 3078 MDN-COGFM-COARC-SECAR-JEMPE-JINEN-ENAP-SUDEN-DLENA-DITHU-29.60 del 22 de julio de 2024, debidamente facultado para celebrar contratos de conformidad con lo dispuesto en la Resolución Ministerial No. 4223 del 23 de junio de 2022, "Por la cual se delegan unas funciones y competencias relacionadas con la contratación de bienes y servicios con destino al Ministerio de Defensa Nacional, unas funciones de carácter administrativo y se dictan otras disposiciones", además conforme a lo establecido en la resolución No. 4213 del 13 de octubre de 2023, "Manual de Contratación y de Convenios", la Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015 y sus decretos reglamentarios, actuando en nombre y representación del MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL - ARMADA DE COLOMBIA – ESCUELA NAVAL DE CADETES "ALMIRANTE PADILLA", quien para los efectos del presente contrato se denominará el CONTRATANTE y de otra la señora ISBELIA ISABEL NORIEGA DIAZ, también mayor de edad, con domicilio en Cartagena, identificada con la cédula de ciudadanía No. 25.888.967 de Chima, quien actúa en calidad de Propietaria del Establecimiento de Comercio DANIMAT FOOD con matrícula mercantil No 09-474281-02, de común acuerdo deciden celebrar el presente contrato No. 011 **ARC-ENAP-2025,** suscrito entre las partes de acuerdo con las siguientes consideraciones: a) Que EL ARRENDADOR requiere entregar a título de arriendo un (1) local ubicado dentro de las instalaciones de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", con el propósito 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. **b)** Que de conformidad con lo dispuesto en la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007 y la Resolución de Delegación Ministerial No. 4223 del 23 de junio de 2022, el señor Ministro de Defensa Nacional delegó al Jefe del Departamento Logístico de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla" la competencia para la adjudicación, aceptación de ofertas, celebración, modificación, adición, liquidación y terminación de contratos y los demás actos inherentes a la actividad contractual en materia de arriendos de bienes cuyos canon mensual sea entre 0 y 10 SMLMV. **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. **e)** Que, por lo anterior, las partes acuerdan celebrar el presente contrato, el cual 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. PARÁGRAFO PRIMERO: El ARRENDADOR**, se obliga para con el ARRENDATARIO a entregar a título de arriendo un espacio para el funcionamiento de 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 SEGUNDO: LINDEROS**. 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. **CLÁUSULA SEGUNDA- DURACIÓN DEL CONTRATO:** El plazo de ejecución será de doce (12) meses, contados a partir del perfeccionamiento del contrato. NOTA: En caso de que se determine por razones de orden público el retiro del personal de esa área, la Entidad podrá, darlo por terminado el contrato manifestando por escrito al ARRENDATARIO, 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: El contrato no será objeto de prórroga automática. **CLÁUSULA TERCERA. - VALOR TOTAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO:** Que para efectos del pago el contratista se compromete a realizar el pago del canon de arrendamiento mensual por la suma de UN MILLÓN CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS ($1.148.784) de los cuales: NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE ($957.320,00) corresponde al canon de arrendamiento y CIENTO NOVENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($191.464,00) por concepto de servicios públicos, para un valor total canon mensual de TRECE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS OCHO PESOS MCTE ($ 13.785.408):

VALOR CANON MESUAL	SERVICIOS PUBLICOS	VALOR CANON INCLUIDO SERVICIOS PUBLICOS	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
$957.320	$191.464	$1.148.784	$13.785.408

Considerando que la arrendataria llevará a cabo cambio de inmueble que implicará la ejecución de diversos trabajos de inversión y mantenimiento, se acuerda entre las partes que el canon de arrendamiento será sustituido parcialmente por un pago en especie, el cual consistirá en la realización de las siguientes actividades específicas: 1. Licuadora Industrial: Ejecución de mantenimiento preventivo integral, limpieza exhaustiva, ajuste de piezas móviles y reemplazo del sello mecánico defectuoso. 2. Campana Extractora: Realización de mantenimiento preventivo, limpieza general y profunda, ajuste de piezas móviles, así como la reparación y/o sustitución de la iluminación defectuosa. 3. Elementos de Ferretería: Provisión y colocación de los materiales necesarios para la construcción de un mesón para baño de María, conforme a las especificaciones técnicas acordadas entre las partes. 4. Servicio de Derrumbe y Desmonte: Ejecución de la reubicación y desmontaje del mesón de baño de María, incluyendo los trabajos de adecuación necesarios para su nueva ubicación. El valor total estimado de los trabajos y servicios descritos asciende a la suma de Cuatro Millones Seiscientos Ochocientos Noventa Mil Seiscientos Once Pesos Colombianos con Cincuenta Centavos ($4.689.611,50), los cuales serán asumidos en su totalidad por la arrendataria, quien llevará a cabo dichos trabajos en especie de acuerdo con las especificaciones previamente detalladas. Estos trabajos y servicios serán considerados como el pago en especie correspondiente al canon de arrendamiento a favor de la Escuela Naval de Cadetes Almirante Padilla. Este valor será distribuido de la siguiente manera: Trescientos Noventa Mil Ochocientos Pesos Colombianos ($390.800) mensuales, hasta completar el monto total durante un período de doce (12) meses. Además, se establece que este pago en especie será considerado como parte del canon de arrendamiento en futuros contratos, por lo que el valor real del canon de arrendamiento para la vigencia correspondiente al año 2025 será de un millón quinientos treinta y nueve mil quinientos ochenta y cuatro pesos colombianos con noventa y cinco centavos ($1.539.584,95). **CANON DE ARRENDAMIENTO:** Teniendo en cuenta que en materia de contratos comerciales hay libertad para las partes arrendadora y arrendataria de fijar el precio del canon de arrendamiento y sus incrementos, atendiendo los fines del estado, lo que se busca más que un lucro económico, es que a través de este inmueble se obtenga un bienestar, no sólo para el personal de Suboficiales que se aloja en la cámara de Suboficiales, sino también para el personal de civil y así brindarles una adecuada prestación en los servicios de alimentación que se ofrecen. EL ARRENDATARIO de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1975 del código civil, se compromete a pagar anticipadamente canon mensual de arrendamiento y el valor del servicio público, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, mediante consignación 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". El incumplimiento del pago del canon de arrendamiento dentro del término establecido acarrea el pago de intereses moratorios a la tasa máxima legal mensual vigente, si deja de cancelar el canon durante dos (2) meses seguidos se decretará el incumplimiento del contrato, se dará por terminado el contrato unilateralmente y se exigirá la devolución del inmueble de manera inmediata. NOTA 1: Teniendo en cuenta las cargas eléctricas de los equipos que se utilizan en el lugar objeto del contrato, en caso que las empresas de servicios públicos incremente tarifas en el trascurso del año 2025, se reajustaran en la misma proporción de los valores correspondientes. **CLÁUSULA CUARTA. - MORA EN EL CANON DE ARRENDAMIENTO:** El incumplimiento al pago del canon de arrendamiento dentro del término establecido acarrea el pago de intereses moratorios a la tasa máxima legal mensual vigente, si deja de cancelar el canon durante dos (2) meses seguidos se decretará el incumplimiento del contrato, se dará por terminado el contrato unilateralmente y se exigirá la devolución del inmueble de manera inmediata, y exigir que se le restituyan los bienes entregados en arrendamiento, interrumpiéndose simultáneamente la prestación de todos los servicios pactados entre las partes. Mientras permanezca la situación de incumplimiento de las obligaciones de EL ARRENDATARIO, EL ARRENDADOR podrá ejercer el DERECHO DE RETENCIÓN. **PARAGRAFO 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. **CLÁUSULA QUINTA.- MODALIDAD DE CONTRATACIÓN:** ELECCIÓN CONTRATACIÓN DIRECTA, *conforme lo contemplado en los artículos 11º*

y 32º numeral 1º de la Ley 80 de 1993, artículo 2º numeral 4 literal b) de la Ley 1150 del 16 de julio de 2007, Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional, TÍTULO 1 "CONTRATACION ESTATAL", CAPITULO 2. "DISPOSICIONES ESPECIALES DEL SISTEMA DE COMPRAS Y Contratación PÚBLICA", SECCIÓN 1. "MODALIDADES DE SELECCIÓN", SUBSECCIÓN 4. "CONTRATACIÓN DIRECTA", Articulo 2.2.1.2.1.4.11. "Arrendamiento de bienes inmuebles": Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa. **CLÁUSULA SEXTA. – 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. En consecuencia, queda claro entre las partes, que el personal que emplee EL ARRENDATARIO será exclusivamente de su cuenta y cargo, El ARRENDADOR no tiene vinculación laboral alguna con ella ni con el mismo, por lo cual, no está obligado a reconocerle salario o prestación alguna, así mismo servicio médico de ninguna clase. **CLÁUSULA SÉPTIMA. - MEJORAS Y REPARACIONES: El ARRENDATARIO** declara haber recibido el lugar de destinación a su entera satisfacción y ninguna mejora podrá ser realizada sin la autorización escrita del **ARRENDADOR**, por lo que cualquier mejora hecha sin ella acrecerá al inmueble, sin perjuicio de que la Armada Nacional - Escuela Naval de la Cadetes "Almirante Padilla" pueda exigir su retiro por incumplimiento de sus obligaciones. En ningún caso tendrá EL ARRENDATARIO derecho de retención por concepto de mejoras ni derecho a indemnización alguna, puesto que es de entender que finalizado el contrato estas permanecerán bajo el dominio único y exclusivo del ARRENDADOR. Está obligado EL ARRENDATARIO a efectuar reparaciones locativas que por ley le corresponde. **CLÁUSULA OCTAVA. - SUPERVISIÓN: EL ARRENDADOR,** ejercerá el control, vigilancia y desarrollo del presente contrato a través de la señora MA1 PALOMO NIÑO LAURA VIVIANA, quien actualmente se desempeña como Secretaria de la Cámara de Suboficiales de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", quien podrá ser remplazado por razones del servicio, para lo cual informará al arrendatario el nombre del nuevo supervisor del contrato mediante oficio. Dicho SUPERVISOR tendrá las funciones establecidas en la Ley 80 de 1993, Ley 1474 de 2011, Resolución No. 4213 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 objeto a contratar. 3. Exigir que se cumplan las medidas de seguridad militar e industrial durante la ejecución del contrato. 4. Estar en permanente contacto con el arrendatario para efectos de la entrega del local dentro del plazo de ejecución pactado en el presente contrato. 5 Suscribir el acta de recibo a satisfacción del local, para lo cual deberá realizar el respectivo inventario al inicio del plazo de ejecución contractual y confrontarlo al finalizar el mismo, acompañado de la respectiva consignación que avale el pago del canon de arrendamiento y de la certificación del pago de aportes parafiscales y de seguridad social integral por parte del arrendatario.6. Presentar informe de ejecución del contrato siempre que el desarrollo del mismo lo requiera. 7. Dar a conocer al CONTRATISTA la Política de Antisoborno implementada por el Ministerio de Defensa Nacional y los distintos canales dispuestos por el Ministerio – Unidad Ejecutora o Dependencia Delegataria para denunciar cualquier acto de soborno o de corrupción **PARÁGRAFO PRIMERO: LIMITACIONES DEL SUPERVISOR**. El supervisor no estará facultado en ningún momento para adoptar decisiones que impliquen las modificaciones de los términos y condiciones previstas en el contrato; éstas únicamente podrán ser adoptadas por los representantes legales de las partes mediante suscripción de modificaciones al contrato principal. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** De conformidad con la Ley 80 de 1993, el SUPERVISOR será responsable(s) por sus acciones y omisiones dentro de la actividad contractual. **CLÁUSULA NOVENA - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO**: En general, son obligaciones del ARRENDATARIO, entendiendo por ello y para efectos del presente contrato: 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 encargará 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. **PARÁGRAFO PRIMERO – MEDIDAS AMBIENTALES Y DE SEGURIDAD INDUSTRIAL:** 1. Durante la ejecución del contrato, el ARRENDATARIO tomará las medidas necesarias para la protección, higiene, salubridad y seguridad del espacio, la de sus empleados, trabajadores, proveedores y la de los empleados de la 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 de la víctima debidamente comprobados. 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. **OBLIGACIONES SANITARIAS Y AMBIENTALES: 1.** Mantenimiento de Condiciones Higiénicas y Sanitarias: El Arrendatario deberá garantizar que el local comercial cumpla con todas las normas de higiene establecidas, como limpieza y desinfección adecuada de áreas, control de plagas, manejo correcto de residuos y disposición de basuras, para evitar cualquier tipo de contaminación en los alimentos. **2.** Implementación de Buenas Prácticas de Manufactura (BPM): El Arrendatario estará obligado a aplicar las Buenas Prácticas de Manufactura (BPM) en todos los procesos de almacenamiento, manipulación y distribución de alimentos, asegurando que se sigan procedimientos

que minimicen los riesgos para la salud pública y cumplan con la normatividad establecida por el Ministerio de Salud. **3.** Certificación y Capacitación del Personal Manipulador de Alimentos: Todo el personal que manipule alimentos en el local deberá contar con el carné de manipulación de alimentos vigente, expedido por una entidad autorizada. Además, el Arrendatario deberá garantizar la formación continua del personal en temas de higiene, seguridad alimentaria y normativas sanitarias. **4.** Mantenimiento de Infraestructura Acorde con Normas Sanitarias: El Arrendatario deberá mantener la infraestructura del local en condiciones óptimas, cumpliendo con los requisitos de ventilación, iluminación, disposición de agua potable y sistemas de refrigeración necesarios para garantizar la inocuidad de los alimentos. Cualquier modificación o mejora deberá estar alineada con las disposiciones sanitarias vigentes. **5.** Obtención de Permisos y Registros Sanitarios: El Arrendatario será responsable de gestionar y mantener actualizados los permisos y registros sanitarios necesarios para la operación del establecimiento, según lo exige el Invima, la Secretaria de Salud y demás autoridades competentes. Esto incluye el registro de los productos alimenticios y el cumplimiento de los requisitos técnicos y legales para su comercialización**. 6.** El Arrendatario deberá asegurar que el local comercial destinado a la distribución de alimentos opere bajo los más altos estándares de seguridad e higiene, cumpliendo con la normativa colombiana y garantizando la salud de los consumidores. **7.** EL Arrendatario deberá garantizar que los operarios cuenten con la dotación necesaria para realizar sus labores. **8.** Los alimentos deben estar debidamente refrigerados actos para el consumo humano, no podrán comercializar alimentos en mal estado o en estado de descomposición. **9.** 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. **10.** El Arrendatario se compromete a impartir instrucciones para el uso adecuado de los servicios sanitarios y que los inodoros NO sean utilizados para el depósito de residuos como papel higiénico, pañitos húmedos, tampones, entre otros que no correspondan ya que el inodoro no es un contenedor de basura, esto con el fin de evitar el taponamiento del sistema de alcantarillado con el que cuenta el predio. **11.** El Arrendatario deberá implementar acciones en su personal que promuevan el ahorro de agua tales como cerrar las llaves o grifos que no estén en uso. **12. El** Arrendatario deberá implementar acciones en su personal que promuevan el ahorro de energía tales como: - Apagar las luces que no sean necesarias. - Apagar aparatos eléctricos y electrónicos que no estén en uso. - Desconectar los cargadores de celulares cuando no se estén usando. - Mantener limpias las bombillas y lámparas para que iluminen al máximo. - En el momento de adquirir aparatos de consumo de energía verificar su ficha técnica y priorizar la compra de equipos de bajo consumo. - Para el uso de aires acondicionados, asegurarse que puertas y ventanas estén cerradas mientras estén en funcionamiento con el fin de evitar pérdidas, fugas y sobrecargas. **13.** El Arrendatario deberá implementar el uso exclusivo de bolsas, empaques y/o embalajes los cuales deben ser en material biodegradable y/o reutilizable, productos usados para cargar y/o transportar paquetes y mercancía, el consumidor asumirá el costo de este elemento con el fin de impulsar el uso de elementos reutilizables y disminuir la producción de residuos sólidos. **14.** El Arrendatario deberá implementar el uso exclusivo de platos, bandejas, cuchillos, tenedores. Cucharas, vasos, mezcladores y pitillos en material biodegradable y/o reutilizable. **15.** Se prohíbe el uso y/o distribución de empaques en poli estireno expandido (ICOPOR) en la unidad, en su lugar el Arrendatario deberá implementar el uso de recipientes biodegradables y/o reutilizables. **16.** El Arrendatario deberá fijar los días miércoles y viernes como el Día Sin Bolsa, informando previamente a los usuarios de esta medida, entiéndase que no se podrán distribuir, comercializar y/o usar bolsas de ningún tipo, durante esos días promoviendo el uso de bolsas en material reutilizable (estas deben ser llevadas por el consumidor). **17.** El Arrendatario deberá garantizar y realizar un adecuado manejo de los residuos sólidos, adicionalmente deberá contar con los puntos limpios necesarios para ofrecer al consumidor y a sus empleados un área eficiente para realizar separación en la fuente, cada punto limpio debe cumplir con la reglamentación legal vigente (Resolución No. 2184 de 2019), de acuerdo código de colores establecido.



Imagen tomada de:
https://www.ambientum.com/ambientum/residuos/codigo-de-colores-para-el-reciclaje-en-colombia.asp

18. El Arrendatario deberá disponer un área señalizada dentro del local para almacenar temporalmente aceites usados en recipientes adecuados. Estos serán recogidos por un gestor ambiental autorizado y trimestralmente se deberá enviar al supervisor del contrato un certificado de entrega. **19.** El Arrendatario será el único responsable de gestionar y ejecutar el traslado o intervención de la fosa séptica, incluyendo la contratación de servicios especializados para el diseño, excavación, instalación y adecuación del nuevo sistema de tratamiento de aguas residuales en el área acordada**. 20.** 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, de lo cual deberá pasar el registro al supervisor. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. - OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:** Son obligaciones especiales del ARRENDADOR, las siguientes: a) Permitir al ARRENDATARIO el uso pacífico e ininterrumpido del espacio entregado en arrendamiento durante el término de ejecución del contrato. b) Suministrar al ARRENDATARIO la información indispensable y oportuna que éste requiera, siempre que la misma guarde relación con el objeto del contrato. c) Informar oportunamente al ARRENDATARIO sobre las posibles anomalías que se estén presentando en el cumplimiento del contrato y que puedan ser atribuibles al ARRENDATARIO, para que éste rinda las explicaciones del caso o efectúe los correctivos necesarios. d) Entregar el bien objeto del contrato en el estado conciliado, dentro de los cinco (05) días posteriores a la aprobación de la garantía de cumplimiento allegada por el ARRENDATARIO, y en las condiciones pactadas por las Partes. e) Verificar los pagos realizados por el contratista correspondiente al cobro del canon mensual de arrendamiento. f) Permitir al ARRENDATARIO realizar las mejoras y adecuaciones necesarias para la operación de su establecimiento de comercio, cuando con las mismas no se afecte la estabilidad del inmueble. 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 SEGUNDA. - PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO:** 1. Cambiar de destinación el espacio entregado en calidad de arrendamiento. 2. Ingreso y almacenamiento en las instalaciones de sustancias explosivas o elementos perjudiciales para la conservación, seguridad e higiene de las personas o de los bienes de la entidad. 3. Destinar el espacio para uso diferente al objeto contractual. 4. El ARRENDATARIO no podrá ceder el contrato o subarrendar totalmente las instalaciones sin previa autorización escrita por parte del ARRENDADOR. No podrá ofrecer servicios diferentes a los establecidos con el objeto del contrato. **CLAUSULA DÉCIMA TERCERA. - CESIÓN. SUBARRIENDO:** El presente contrato no podrá cederse ni sub-arrendarse totalmente sin previa autorización escrita de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla". **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA - CLÁUSULA PENAL:** En caso de mora o incumplimiento parcial o total 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 total del contrato, suma que se considera como pago parcial pero definitivo de los perjuicios causados a la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla". **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - TERMINACIÓN UNILATERAL:** Las partes podrán dar por terminado el contrato en forma unilateral y en cualquier tiempo, con el solo aviso dado por escrito a la otra parte, con una antelación de treinta (30) días calendario a la fecha en que se quiera hacer efectiva la terminación del contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.- 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 DÉCIMA SÉPTIMA - DERECHO DE RETENCIÓN:** EL ARRENDATARIO renuncia a ejercer el Derecho de Retención consagrado en el artículo 2218 del Código Civil, sobre el espacio recibido con ocasión del presente contrato. Cualquier reclamación y aclaración la deberá tramitar por escrito dirigido al Jefe de Departamento de Administración de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla", quien le dará el curso y trámite correspondiente. **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. – ENTREGA Y DEVOLUCIÓN DEL BIEN AL ARRENDATARIO.** La entrega, y devolución del espacio objeto del presente contrato en caso de no celebrarse un nuevo contrato, se efectuará mediante acta que suscribirán las partes intervinientes, en la que se deje constancia la descripción del espacio, el estado en que se encuentra, el inventario concordante con el levantado al inicio del presente contrato y se consignarán las observaciones que al respecto quieran presentar las partes. PARAGRAFO. La restitución total es a satisfacción del arrendador; será requisito para finalizar el contrato y para liberar al arrendatario. **CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. - EXCLUSIÓN DE LA PRIMA COMERCIAL:** En virtud del presente contrato queda entendido por las partes que no habrá reconocimiento de la prima comercial alguna por ningún tipo de reconocimiento o compensación derivada de la actividad que desarrollará el arrendatario. **CLÁUSULA VIGÉSIMA. - CLÁUSULAS EXCEPCIONALES:** Por expresa estipulación prevista de la Ley 80 de 1993, están excluidas las causales de terminación, modificación, interpretación. **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. - 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 parte del arrendatario. C) por mutuo acuerdo de las partes contratantes. D) El haber allegado informaciones que no se adjunten o documentos adulterados para suscripción de este contrato. E) Si ha terminado o no tiene lugar el servicio para lo cual se ha dado en arrendamiento el inmueble. F) Destinación del bien a un uso diferente para lo cual se ha entregado. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. - NORMATIVA APLICABLE:** El presente contrato se regirá por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas por la Ley 80 de 1993. Así mismo queda sometido a la ley y a la jurisdicción de los tribunales colombianos. **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. - REQUISITO PARA SU PERFECCIONAMIENTO:** Una vez suscrita por las partes. **CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. -LIQUIDACIÓN:** De conformidad con el artículo 60 de la Ley 80 de 1993, derogado parcialmente por el artículo 32 de la Ley 1150 de 2007, el presente contrato será objeto de liquidación de común acuerdo por las partes contratantes, procedimiento que se efectuará dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la fecha de terminación del contrato una vez finiquitado el lapso de ejecución y duración del presente contrato. Si no fuere posible, la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla" procederá a hacerlo unilateralmente mediante la expedición de acto administrativo debidamente motivado. **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. - RESERVA DE LA INFORMACIÓN QUE SE OBTENGA CON OCASIÓN DEL PRESENTE CONTRATO:**

El arrendatario se obliga para con la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla" a no suministrar a terceros y mantener en reserva toda la información relativa al servicio prestado, así como a las instalaciones de las Fuerza Militares de Colombia o cualquier información que conozca o que llegare a conocer durante el desarrollo de este contrato o con posterioridad al mismo. **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 11365; Correo Electrónico: jadqen@enap.edu.co. Nombre de EL ARRENDATARIO: ISBELIA ISABEL NORIEGA DIAZ; Cedula de Ciudadanía No 25.888.967 expedida en Chima; en su calidad de Propietaria del Establecimiento de Comercio DANIMAT FOOD NIT. 25.888.967-9, Teléfono: 3016687676 Correo Electrónico: isbelianoriega37@hotmail.com dirección: Mirador de Zaragocilla Torre G 1 Apto 302 de la ciudad de Cartagena.

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

EL ARRENDADOR,

Capitán de Fragata ANGÉLICA MARÍA SUÁREZ GIL
Jefe Departamento Logístico de la Escuela Naval de Cadetes "Almirante Padilla"

EL ARRENDATARIO,

ISBELIA ISABEL NORIEGA DIAZ
Cedula de Ciudadanía No 25.888.967 expedida en Chima
Propietaria del Establecimiento de Comercio DANIMAT FOOD

Vo. Bo.
CF Hania Margarita Mendoza Gaviria – DIADM
TF Liceth Daniela Molina Gutiérrez - JSEADQ
DO Adriana Narváez Diaz - ASJUR

Elaboró: AS12 Dilia Theran Ovaje- Auxiliar de Servicios