CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. USM-CD-259-2026
CLÁUSULAS ADICIONALES

En el Distrito de Santa Marta, entre los suscritos, **ROBERT AVELINO REYES PERALTA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 85.449.101 expedida en Santa Marta, obrando en nombre y representación de la **INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE SANTA MARTA**, identificada con NIT 901736641-9, en calidad de RECTOR (E), designado mediante Acuerdo No. 015 del 16 de junio de 2026 por el Consejo Directivo de la Institución Universitaria de Santa Marta, quien en adelante y para efectos del presente contrato se denominará **LA USM** o **EL ARRENDATARIO**, por una parte; y por la otra, **MARTIN JOSE ESPITIA LAGARES**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 94.381.888 expedida en Cali, quien actúa en nombre propio y en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**, hemos convenido celebrar el presente documento de cláusulas adicionales, las cuales se entienden incorporadas al contrato electrónico de arrendamiento **suscrito mediante mensajes de datos y firma electrónica en SECOP II,** previas las siguientes: **1.** Que la Institución Universitaria de Santa Marta es un establecimiento público del orden distrital, creado mediante Acuerdo Distrital 012 del 2 de noviembre de 2022, con personería jurídica, autonomía académica, administrativa y financiera y patrimonio propio, de conformidad con la Ley 30 de 1992. **2.** Que el Rector (E) se encuentra facultado para celebrar contratos en nombre de LA USM, de conformidad con el artículo 28, literal d), del Estatuto General de la Institución y el artículo 11, numeral 3, literal c), de la Ley 80 de 1993. **3.** Que LA USM requiere garantizar el desarrollo de las actividades prácticas de los estudiantes de la Tecnología en Gestión de Servicios Gastronómicos, ante la insuficiencia de la capacidad instalada de las cocinas institucionales. **4.** Que LA USM elaboró los estudios previos y el análisis del sector, en los cuales se sustenta la necesidad, oportunidad y conveniencia de arrendar un espacio gastronómico externo, debidamente dotado y en condiciones operativas, para asegurar la continuidad y adecuada ejecución de las actividades académicas. Dichos documentos forman parte integral del contrato. **5.** Que el Proceso de Contratación se encuentra incluido en el Plan Anual de Adquisiciones de la vigencia 2026 y cuenta con respaldo presupuestal. **6.** Que, de conformidad con el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, la contratación directa procede para el arrendamiento o adquisición de inmuebles. **7.** Que el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 dispone que las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa y, para tal efecto, deben: i) verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble; y ii) analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, teniendo en cuenta los principios y objetivos del Sistema de Compra Pública. **8.** Que, en cumplimiento del artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, LA USM verificó las condiciones del mercado inmobiliario de Santa Marta y analizó y comparó las condiciones de los inmuebles y opciones de arrendamiento que podían satisfacer la necesidad institucional. Este análisis se encuentra desarrollado en el estudio del sector elaborado en documento separado, el cual forma parte integral del contrato. **9.** Que, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015, LA USM expidió la resolución de justificación de la modalidad de contratación directa, en la cual se indica: i) la causal invocada; ii) el objeto del contrato; iii) el presupuesto de la contratación y las condiciones exigidas al contratista; y iv) el lugar en el cual pueden consultarse los estudios y documentos previos. La resolución se

encuentra contenida en documento separado y forma parte integral del contrato y del expediente contractual. **10.** Que el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 establece que, en la contratación directa, la exigencia de las garantías previstas en la Sección 3 del mismo decreto no es obligatoria y que la decisión de exigirlas o no debe justificarse en los estudios y documentos previos. En atención al análisis de riesgos, la naturaleza del contrato, su valor, plazo, forma de pago y mecanismos de supervisión, LA USM determinó no exigir garantías, decisión cuya justificación se encuentra en los estudios previos. **11**. Que actualmente, la Institución cuenta con 241 estudiantes del Programa de Tecnología en Gestión de Servicios Gastronómicos SNIES 117977, quienes deben desarrollar sus actividades prácticas en cocina. En consecuencia, la demanda actual de espacios para prácticas supera la capacidad instalada de las cocinas institucionales, las cuales resultan insuficientes para atender de manera simultánea y adecuada a ambos grupos, garantizando condiciones óptimas de aprendizaje, seguridad y correcta manipulación de alimentos. En este contexto, se configura una necesidad objetiva, real y verificable de contratar un espacio gastronómico externo, debidamente dotado y en condiciones operativas, que permita: **a)** Garantizar el desarrollo oportuno de los talleres prácticos conforme a la programación académica institucional. **b)** Asegurar el adecuado aforo, rotación y atención de los estudiantes. **c)** Cumplir con los estándares técnicos, sanitarios y pedagógicos exigidos por la normatividad vigente. d**)** Prevenir retrasos, suspensiones o reprogramaciones que puedan afectar negativamente el proceso formativo. **12.** Que, en concordancia con la Ley 527 de 1999, las partes se regirán por el contrato electrónico dispuesto en SECOP II y por las siguientes cláusulas

CLAUSULA PRIMERA OBJETO:	Contratar el arrendamiento, un espacio de laboratorio de gastronomía debidamente dotado, adecuado y en condiciones óptimas, destinado al desarrollo de las actividades prácticas y de formación de los estudiantes del Programa de Tecnología en Servicios Gastronómicos de la Institución Universitaria de Santa Marta. **Alcance del objeto:** EL ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento a LA USM, y esta recibe bajo el mismo título, el uso y goce temporal de un espacio destinado a laboratorio de gastronomía, debidamente dotado, adecuado y en condiciones óptimas, ubicado en la Manzana 3, casa 15, piso 2, urbanización Líbano 2000, Distrito de Santa Marta, identificado con matrícula inmobiliaria No. 080-70153, para el desarrollo de actividades prácticas y de formación de los estudiantes de la Institución Universitaria de Santa Marta. El objeto comprende exclusivamente el uso y goce del inmueble, la dotación gastronómica descrita en la propuesta y/o inventario anexo.

<table>
<tr>
<td>CLÁUSULA SEGUNDA DESCRIPCION DEL INMUEBLE:</td>
<td>El inmueble objeto de arrendamiento se encuentra ubicado en la Manzana 3, casa 15, piso 2, urbanización Líbano 2000, Distrito de Santa Marta, identificado con matrícula inmobiliaria No. 080-70153 y código catastral No. 47001000200040692000.

El espacio destinado el desarrollo de las prácticas académicas y formativas del Programa de Tecnología en Servicios Gastronómicos de la Institución Universitaria de Santa Marta (USM), consta de:
Un salón con área aproximada de setenta y dos metros cuadrados (72 m²), un (1) baño mixto con lavamanos, dos (2) aires acondicionados en funcionamiento y sistema de seguridad compuesto por circuito de cámaras y alarma.

El espacio se entrega como cuerpo cierto, junto con la dotación relacionada a continuación.

EL ARRENDADOR declara que es titular del derecho de dominio y que informará y acreditará la situación jurídica actual del inmueble mediante certificado de tradición y libertad vigente. Asimismo, garantizará que la afectación a vivienda familiar, la hipoteca y cualquier otra limitación, gravamen o medida registrada o sobreviniente no impidan la celebración, ejecución ni el uso y goce pacífico del inmueble por parte de LA USM, y allegará los documentos o autorizaciones que jurídicamente sean necesarios.

Adicionalmente el espacio cuenta con la siguiente dotación:

<table>
<tr><td>1</td><td>14 mesones de acero inoxidable</td></tr>
<tr><td>2</td><td>2 lavaplatos industriales</td></tr>
<tr><td>3</td><td>1 estufa industrial de 6 fogones, marca Pallomaro</td></tr>
<tr><td>4</td><td>1 estufa doméstica de 4 fogones, marca Haceb</td></tr>
<tr><td>5</td><td>1 horno industrial de 6 bandejas, marca Pallomaro</td></tr>
<tr><td>6</td><td>1 amasadora industrial de 1 arroba, marca Pallomaro</td></tr>
<tr><td>7</td><td>1 batidora industrial de 20 litros, marca Pallomaro</td></tr>
<tr><td>8</td><td>1 escabiladero para 12 bandejas</td></tr>
<tr><td>9</td><td>18 bandejas para horno</td></tr>
<tr><td>10</td><td>1 microondas, marca Electrolux</td></tr>
<tr><td>11</td><td>1 nevecon, marca Mabe</td></tr>
<tr><td>12</td><td>2 palas para pizza</td></tr>
<tr><td>13</td><td>1 escoba para horno/pizza</td></tr>
<tr><td>14</td><td>29 sillas blancas</td></tr>
<tr><td>15</td><td>8 graseras pequeñas</td></tr>
<tr><td>16</td><td>1 caneca de basura</td></tr>
</table>

PARÁGRAFO PRIMERO. Todo el inventario deberá entregarse en buen estado de funcionamiento, debidamente instalado y listo para su</td>
</tr>
</table>

	uso. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** EL ARRENDADOR entregará el inmueble en la fecha de suscripción del acta de inicio, una vez cumplidos los requisitos de ejecución. La entrega y restitución se harán mediante actas suscritas por las partes y el supervisor, con constancia del inventario y estado de los bienes. **PARÁGRAFO TERCERO.** El pago de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado, internet, gas incluidos en el arrendamiento será de cargo de EL ARRENDADOR durante el plazo contractual. EL ARRENDADOR asumirá las sanciones, costas y multas asociadas a incumplimientos que le sean imputables. **PARÁGRAFO CUARTO**. EL ARRENDADOR tendrá a su cargo las reparaciones necesarias, estructurales y aquellas originadas en fuerza mayor, caso fortuito, vicios del inmueble o mala calidad de este. LA USM asumirá únicamente las reparaciones locativas derivadas del uso y los daños que le sean imputables. LA USM se abstendrá de efectuar mejoras o adecuaciones sin autorización previa y escrita de EL ARRENDADOR. **PARÁGRAFO QUINTO**. En caso de no realizarse un nuevo contrato y por la logística que demanda el retiro del sitio, la entrega del inmueble por parte de la Institución al arrendador se hará dentro de los diez (10) días hábiles siguiente a la fecha de terminación del contrato inicial, lo cual se registrará en acta suscrita por las partes en la que se deje constancia del inventario y estado del bien entregado, sin que esto represente mayores valores a pagar por parte del arrendatario.
CLÁUSULA TERCERA OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:	Además de las obligaciones legales y las previstas en los documentos del proceso, EL ARRENDADOR se obliga a: 1. Entregar a título de arrendamiento y mantener durante el plazo contractual el inmueble debidamente dotado y en condiciones adecuadas de servicio, seguridad y sanidad. 2. Garantizar a LA USM el uso y goce pacífico del inmueble, sin perturbaciones atribuibles a EL ARRENDADOR o a terceros cuyos derechos le corresponda sanear. 3. Mantener el valor del canon pactado durante el plazo contractual. 4. Cumplir el objeto, alcance, especificaciones y obligaciones previstos en el contrato, los estudios previos y la propuesta aceptada. 5. Poner a disposición de LA USM el inmueble y la dotación, una vez cumplidos los requisitos de ejecución, y suscribir el acta de inicio e inventario. 6. Mantener en buen estado de funcionamiento los equipos, bienes y elementos entregados con el inmueble. 7. Efectuar oportunamente las reparaciones necesarias y aquellas que legal o contractualmente se encuentren a su cargo. 8. Mantener al día los impuestos, tasas, contribuciones, servicios públicos y demás obligaciones inherentes al inmueble que sean de su responsabilidad.

	9. Garantizar la prestación continua y el pago de los servicios públicos de gas, agua, energía eléctrica e internet, conforme a las condiciones pactadas. 10. Presentar oportunamente la cuenta de cobro o factura, según corresponda, y los documentos exigidos para cada pago. 11. Acreditar que se encuentra al día en el pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, conforme al artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y al artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, mediante la Planilla Integrada de Liquidación de Aportes, PILA, debidamente pagada. 12. Informar oportunamente al supervisor cualquier anomalía, daño, interrupción o circunstancia que pueda afectar el uso del inmueble. 13. Dar aviso inmediato a LA USM sobre embargos, medidas cautelares, litigios, gravámenes o circunstancias que puedan afectar la disponibilidad o el goce pacífico del inmueble. 14. Mantener indemne a LA USM frente a reclamaciones de terceros atribuibles a EL ARRENDADOR. 15. Informar la configuración de cualquier inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de interés sobreviniente. 16. Presentar los informes directamente relacionados con la ejecución que solicite razonablemente el supervisor. 17. Cumplir las demás obligaciones directamente derivadas del objeto y previstas en los documentos del proceso.
CLÁUSULA CUARTA. OBLIGACIONES DE LA USM:	LA USM se obliga a: 1. Pagar el valor del contrato en las condiciones pactadas. 2. Ejercer la supervisión y adoptar las medidas necesarias para verificar el cumplimiento del objeto y de las obligaciones. 3. Suministrar oportunamente la información y documentos necesarios para la ejecución. 4. Conservar el inmueble y la dotación en buen estado, salvo el deterioro natural derivado del uso legítimo. 5. Efectuar las reparaciones locativas y responder por los daños imputables a su uso indebido o negligente. 6. Analizar y responder los requerimientos razonables de EL ARRENDADOR. 7. Restituir el inmueble y la dotación al finalizar el contrato, mediante acta, en el estado recibido, salvo el deterioro natural por uso legítimo. 8. Exigir la ejecución idónea y oportuna del objeto contractual.
CLÁUSULA QUINTA. VALOR:	El valor total del presente contrato corresponde a la suma de **TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE. ($36.000.000**), incluidos todos los costos directos e indirectos y todos los impuestos, tasas, contribuciones, retenciones y demás conceptos a que haya lugar con ocasión de su celebración, ejecución, terminación y liquidación.

CLÁUSULA SEXTA FORMA DE PAGO:	Una vez perfeccionado el contrato y cumplidos los requisitos para su ejecución, LA USM pagará a EL ARRENDADOR un canon de arrendamiento en cuatro (04) pagos mensuales, por valor de **NUEVE MILLONES DE PESOS ($9.000.000) M/CTE,** cada uno, de conformidad con la presentación de la cuenta de cobro o factura, previa certificación de cumplimiento de las obligaciones contractuales expedida por parte del supervisor del contrato. Cada solicitud de pago debe estar acompañada de las facturas y soportes correspondientes del servicio. Como requisito previo para la autorización de cada pago, EL ARRENDADOR deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de aportes relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como parafiscales (SENA, ICBF, cajas de compensación familiar, etc.), cuando corresponda. Para efectos del pago de cada una de las cuentas de cobro, deberán estar acompañadas de la documentación que exige el área financiera, debidamente autorizado por la supervisión del contrato. Si el ARRENDADOR está obligado a facturar, deberá presentar la factura electrónica debidamente validada por la DIAN, como requisito necesario para el pago de los servicios contratados; lo anterior en cumplimiento del Decreto 358 del 5 de marzo de 2020 “Por el cual se reglamentan los artículos 511,615,616-1,616-2,616-4,617,618, 618-2 y 771-2 del Estatuto Tributario, 26 de la Ley 962 de 2005 y 183 de la Ley 1607 de 2012 y se sustituye el Capítulo 4 del Título 1 de la Parte 6 del Libro 1 del Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en Materia Tributaria” y la Resolución 000042 del 5 de Mayo de 2020 “Por la cual se desarrollan los sistemas de facturación, los proveedores tecnológicos, el registro de la factura electrónica de venta como título valor, se expide el anexo técnico de factura electrónica de venta y se dictan otras disposiciones en materia de sistemas de facturación”, de igual manera EL ARRENDADOR deberá allegar por medio de correo electrónico las facturas de cobro las cuales deberán contener archivo PDF (Factura) y archivo XML (Verificación), para así realizar por parte de la Dirección financiera el pago correspondiente. La USM no se responsabilizará por la demora presentada en el pago al ARRENDADOR, cuando ella fuere provocada por encontrarse incompleta la documentación que sirve de soporte para el trámite y previa recepción de los elementos a satisfacción por parte del contratante, o no se ajuste a cualquiera de las condiciones establecidas en el contrato.

	El término para el pago solo empezará a contarse desde la fecha en que se presenten en debida forma y adjuntando la totalidad de los documentos exigidos para tal efecto. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del ARRENDADOR elegido y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza.
CLÁUSULA SÉPTIMA. IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL:	El valor del presente contrato se pagará con cargo al presupuesto de la actual vigencia fiscal, según Certificado de Disponibilidad Presupuestal **No. 260152 del 26 de agosto de 2026.**
CLÁUSULA OCTAVA PLAZO:	El plazo de ejecución del presente contrato será de **CUATRO (4) MESES** sin exceder el 30 de diciembre del 2026, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución y firma del acta de inicio.
CLÁUSULA NOVENA CESIÓN:	EL ARRENDADOR no podrá ceder total ni parcialmente los derechos u obligaciones derivados del contrato sin autorización previa, expresa y escrita de LA USM. Cualquier modificación en la titularidad, administración, disposición o situación jurídica del inmueble que pueda afectar su uso y goce deberá informarse inmediatamente a LA USM. La cesión no autorizada constituirá incumplimiento contractual.
CLÁUSULA DÉCIMA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y LEY APLICABLE:	El contrato se rige por la legislación colombiana. Las controversias relacionadas con su celebración, ejecución, interpretación, modificación, terminación o liquidación serán sometidas inicialmente a arreglo directo por un término máximo de cinco (5) días hábiles desde la comunicación escrita de la diferencia. De no lograrse acuerdo, las partes podrán acudir a los mecanismos legales de solución de controversias y a la jurisdicción competente.
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA SUPERVISOR:	La supervisión, control y vigilancia del contrato será ejercida por la Secretaría General o por quien el ordenador del gasto designe, obligado EL ARRENDADOR a suministrar toda la información que le sea solicitada para verificar el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones que contrae, de acuerdo con la Ley 80 de 1993, artículos 4° y 5°.
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA INDEMNIDAD:	El Arrendador se obliga a indemnizar a LA USM, con ocasión de la violación o el incumplimiento de las obligaciones previstas en el contrato a suscribirse. El Arrendador se obliga a mantener indemne a LA USM de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros que sean atribuibles al arrendador. El arrendador mantendrá indemne a LA USM por cualquier obligación de carácter laboral o relacionado que se originen en el incumplimiento de las obligaciones laborales que el arrendador asume frente al personal, subordinados o terceros que se vinculen a la ejecución de las obligaciones derivadas del contrato suscrito. El arrendador exonera de toda responsabilidad a LA USM, por efectos

	de los daños que se generen en el inmueble por deterioro natural causado por el uso y goce legítimos y de cualquier siniestro ajeno a la voluntad de la USM.
CLÁUSULA DECIMA TERCERA CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR:	Las partes quedan exoneradas de responsabilidad por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones o por la demora en la satisfacción de cualquiera de las prestaciones a su cargo cuando el incumplimiento sea resultado o consecuencia de la ocurrencia de un evento de fuerza mayor y caso fortuito debidamente invocadas y constatadas de acuerdo con la normativa colombiana.
CLAUSULADECIMA CUARTA CLAUSULA PENAL:	El ARRENDADOR reconocerá a título de Cláusula penal pecuniaria como estimación de perjuicios, una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, previa declaratoria del incumplimiento de las obligaciones a su cargo. El pago de lo pactado a título de cláusula penal no excluye la posibilidad para LA USM de instaurar las acciones pertinentes para obtener el resarcimiento de los perjuicios por ella sufridos como consecuencia del incumplimiento total o parcial del contrato, cuyo valor exceda el aquí pactado. Al tenor de lo establecido en el artículo 1594 del Código Civil, el pago de la cláusula penal, tratándose tanto de incumplimiento total como parcial del contrato, no exonerará al ARRENDADOR de su obligación de cumplimiento de la obligación principal, siendo compatibles entonces el pago de la pena y el cumplimiento de la obligación u obligaciones incumplidas. **PARÁGRAFO:** En todo caso, la cláusula penal se aplicará de manera proporcional al incumplimiento de la obligación, hasta del diez por ciento (10%) del valor estimado del contrato.
CLÁUSULA DECIMA QUINTA. MULTAS:	En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del ARRENDADOR derivadas del presente Contrato, LA USM, podrá adelantar el procedimiento establecido en la ley, como lo es el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 entre otras disposiciones, e imponer una multa de cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por cada día calendario que transcurra desde la fecha prevista para el cumplimiento de dicha obligación, a efecto de conminar su cumplimiento. En todo caso, para adelantar el procedimiento de multas, deberá con antelación agotarse el requerimiento que se indica en el parágrafo primero y/o segundo de la presente Cláusula. En ningún caso la multa superará el valor del 10 % del valor del contrato. Los presupuestos para la imposición de las multas corresponderán a los establecidos en la ley, la jurisprudencia aplicable sobre la materia y el instructivo de la imposición de sanciones dentro

	de actuaciones administrativas de la Entidad.
CLAUSULA DECIMA SEXTA. PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCION:	El presente Contrato se entiende perfeccionado una vez elevado a escrito suscrito por las partes. Para su ejecución, requiere el correspondiente registro presupuestal.
CLAUSULA DECIMA SEPTIMA LIQUIDACION DEL CONTRATO:	El contrato será liquidado de mutuo acuerdo dentro de los cuatro (4) meses siguientes a su terminación. Si EL ARRENDADOR no comparece, previa convocatoria, o las partes no llegan a un acuerdo, LA USM podrá liquidarlo unilateralmente dentro de los dos (2) meses siguientes, de conformidad con el artículo 60 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007. En la liquidación se verificará el cumplimiento de las obligaciones, el estado del inmueble y del inventario, los pagos y los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral durante la vigencia contractual.
CLAUSULA DECIMA OCTAVA DOMICILIO:	Para todos los efectos legales y fiscales, las partes fijan como domicilio contractual el distrito de Santa Marta y para efectos de notificación se entenderá como domicilio del ARRENDADOR la dirección de residencia y teléfono los datos reportados y validados.
CLAUSULA DECIMA NOVENA NOTIFICACIONES:	Los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las partes 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 dispuesta en el SECOP II, y las constancias emitidas por mensaje de datos en el SECOP II.