



GOBERNACION
Departamento Archipiélago de San Andrés,
Providencia y Santa Catalina
Reserva de Biosfera Seaflower
NIT 892.400.038-2

1

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 710 DE 2013.

OBJETO: Arrendamiento del Punto Gastronómico ubicado en un inmueble de propiedad del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Sector de North End (o Punta Hansa) denominado "**VITRINA TURÍSTICA-CREOLE CULTURE**".

ARRENDADOR: DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA.

ARRENDATARIO: **SAN ANDRES ISLAND FOOD FUN & DRINKS**

Entre los suscritos a saber **AURY SOCORRO GUERRERO BOWIE**, identificada con la cédula de ciudadanía No.40.985.575 expedida en San Andrés Isla, en su calidad de Gobernadora y Representante Legal del Departamento Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina, elegida popularmente, según consta en la credencial de fecha ocho (8) de noviembre del año dos mil once (2011) expedida por los delegados del CONSEJO NACIONAL ELECTORAL, posesionada ante la señora **JUEZ ÚNICA PENAL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO (e.)** del Distrito Judicial del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, según Acta de Posesión N°. 001 de enero 01 del 2012, facultada debidamente para celebrar éste tipo de instrumentos, quien para efectos del presente contrato se denominará "**EL DEPARTAMENTO**", por una parte, y por la otra, **SAN ANDRES ISLAND FOOD FUN & DRINKS**, identificado con **NIT 900561361-5**, representada legalmente por la señora **LUZ MILENA DIAZ DEL VALLE** identificada con la cédula de ciudadanía No. 21.070.439, expedida en Bogotá, en adelante **EL ARRENDATARIO**, hemos convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento que se registrará por las cláusulas que a continuación se enuncian, previas las siguientes consideraciones: A) Que a través del mismo instrumento el gobierno departamental (de la época) se comprometió a la reubicación de quienes suscribieron el acta; hecho que se atiende con el presente contrato. B) Que el Código Civil regula el contrato de arrendamiento, el precio y su determinación, y el arrendamiento de bienes públicos, así: "(...) Artículo 1973. *El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. Artículo 1974. Cosas objeto de arrendamiento. Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso. Puede arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción. Artículo 1975. Precios del arrendamiento: El precio puede consistir ya en dinero; ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha. Llamase renta cuando se paga periódicamente. Artículo 1976. Sobre la determinación del precio: El precio podrá determinarse de los mismos modos que en el contrato de venta. Artículo 1981. Arrendamiento de bienes públicos: Los arrendamientos de bienes de la Unión, o de establecimientos públicos de ésta, se sujetarán a las disposiciones del presente capítulo, salvo lo estatuido en los códigos o en las leyes especiales (...)*". C) Que el artículo 32 de la ley 80 de 1993 define los contratos estatales como todo acto jurídico generador de obligaciones que celebren las entidades públicas a que se refiere el mismo estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados de la autonomía de la voluntad. D) Que la Asamblea Departamental mediante la Ordenanza No. 001 de 2012 facultó a la Gobernadora celebrar contratos y convenios. E) Que el literal i del numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007 autoriza la contratación directa en casos de arrendamiento de inmuebles. Que por lo anterior, se acuerda: **PRIMERA: OBJETO:** El presente contrato tiene por objeto otorgar a **LUZ MILENA DIAZ** en calidad de arrendatario el Punto Gastronómico ubicado en un inmueble de propiedad del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, localizado en San Andrés Isla, Sector de North End (o punta hansa), Avenida Francisco Newball, Diagonal al Restaurante la Regata, denominado "**VITRINA TURÍSTICA-CREOLE CULTURE**". El local que se



GOBERNACION
Departamento Archipiélago de San Andrés,
Providencia y Santa Catalina
Reserva de Biosfera Seaflower
NIT 892.400.038-2

N. 710-13

entrega en tenencia a **EL ARRENDATARIO** tiene las siguientes características: Una (1) estructura de Material y Madera, y techo en shingle con las siguientes medidas: 8.50 mts x 4.00 mts y una Terraza con las siguientes medidas: 7.50 mts x 6.50 mts, Seis (06) baterías de baños y dos(02) lavamanos exteriores. **SEGUNDA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:** A) **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a **EL DEPARTAMENTO** por el goce del inmueble y demás elementos que lo integran un canon o precio acordado en la suma de Trescientos Mil Pesos (\$300.000.00) que pagará por anticipado dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes a nombre del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina previa liquidación efectuada por la Oficina Asesora Jurídica de la Gobernación. B) Destinar el bien a la venta de Comida Rápida. **EL ARRENDATARIO** no podrá darle al kiosco un uso diferente al permitido por la ley colombiana, como las contempladas en la ley 30 de 1986 sobre el uso de sustancias explosivas o cualquier elemento perjudicial que atente contra la seguridad, la moral, las buenas costumbres y la tranquilidad del vecindario. C) **EL ARRENDATARIO** se abstendrá de hacer modificaciones físicas al exterior e interior del kiosco en todo sentido, incluso en su color original con el cual se recibe, se ceñirá a las pautas trazadas por **EL DEPARTAMENTO** a través de la Secretaría de Turismo. D) El letrero, anuncio, o aviso único que instale en su Kiosco **EL ARRENDATARIO** deberá estar, primero o arriba en lengua o dialecto Raizal Creole y, segundo o abajo en idioma Castellano (español), ello para difundir la importancia y preservar a las futuras generaciones la esencia y naturaleza de la isla de San Andrés, cual es la tradición de su lenguaje y costumbres raizales que constituyen su "Creole Culture" (Cultura Creole). Tal aviso o letrero único no podrá superar dos metros sumadas sus dimensiones. En todo caso el Departamento podrá modificar la dimensión unilateralmente. E) Es responsable frente a terceros de los daños y perjuicios ocasionados como consecuencia de la explotación económica de las mercancías vendidas en el local y por la actividad desarrollada en él y por el personal de su núcleo familiar íntimo que allí labore. F) Asumir los riesgos normales de un negocio mercantil, razón por la cual no podrá reclamarle al arrendador las pérdidas económicas que la explotación del kiosco le pueda generar, como tampoco por los imprevistos económicos que produzcan algún tipo de alteración del contrato. G) Mantener en buen estado de conservación el Kiosco que se le entrega en arriendo, con el fin de que no se deteriore y mantenga su continuidad en el tiempo para que siga sirviendo en las condiciones adecuadas para la prestación de la actividad económica para la cual fue diseñado. **EL ARRENDATARIO** podrá realizar las mejoras útiles para lo cual debe contar con la previa autorización de la Secretaría de Turismo de **EL DEPARTAMENTO**, sin que pueda reclamar en ningún tiempo su valor; no podrá hacer mejoras suntuarias. En ningún caso las mejoras implicaran la modificación del diseño, color, ubicación y demás factores comunes a todos los demás kioscos. Tampoco podrá reclamar PRIMA MERCANTIL ni Good will (buen nombre) por el desarrollo del negocio. H) Atender oportunamente las instrucciones que en materia administrativa y de seguridad le suministre **EL DEPARTAMENTO** a través de sus supervisores. I) No podrá poner música dentro ni fuera del Kiosco. J) Respetar el horario de entrada y cierre para atender al público que será a partir de las ocho (8.00) de la mañana, hasta las ocho (8.00) de la noche, todos los días del año. Sin embargo, en caso de realizarse alguna actividad cultural o comercial especial o para el aprovechamiento de altas temporadas o los denominados puentes de días feriados prolongados, se podría extender el horario de atención al público por expresa autorización de **EL DEPARTAMENTO**. K). Igual queda expresamente prohibido llevar al interior o exterior de los kioscos mascotas domésticas o animales en cautiverio. L) La persona que atienda el Kiosco deberá ser la misma con quien se firmó el contrato de arrendamiento, y si no lo fuese, deberá pertenecer a la Asociación de Restaurantes (Acodres) o a su núcleo familiar íntimo, lo cual debe ser acreditado y pedido por escrito a **EL DEPARTAMENTO** quien previamente deberá aprobarlo. M) No podrá parquear vehículos motorizados y/o no motorizados dentro de las instalaciones de la Vitrina Turística, ni en lugares que impidan el normal tráfico de los concurrentes y visitantes. N) No podrá alterar los colores exteriores ni interiores y diseños del Kiosco entregado en arriendo, como tampoco podrá adherirle calcomanías, stickers, enseñas, banderas, o etiquetamientos de cualquier clase en sus paredes externas o techo, ni podrá colocar aires acondicionados de cualquier tipo, ni instalar servicios públicos domiciliarios sin previa aprobación del Departamento. O) Deberá estar pendiente del horario de recolección de basuras para sacarla al paso del camión recolector. **TERCERA: OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR** A) Entregar a **EL ARRENDATARIO** en la fecha acordada la mera tenencia del



GOBERNACION
Departamento Archipiélago de San Andrés,
Providencia y Santa Catalina
Reserva de Biosfera Seaflower
NTT 892.400.038-2

N. 710-13

kiosco en buenas condiciones, para que éste lo use en la forma acordada. B) Toda reforma o mejora física que pretenda hacer el **DEPARTAMENTO** al kiosco deberá comunicarla con un tiempo de antelación a **EL ARRENDATARIO** no menor a treinta (30) días calendarios. En su condición de arrendador y propietario del Kiosco, **EL DEPARTAMENTO** tiene la facultad libérrima o libre arbitrio de ordenación, instrucción y reglamentación de la actividad y de cómo se va a desarrollar este contrato. C) Al saneamiento del kiosco entregado a **EL ARRENDATARIO**, siempre y cuando se trate de vicios ocultos, o las situaciones de hecho y de derecho se hayan presentado con antelación a la firma del presente contrato, ya sea porque resulte imposible su utilización y explotación o no sea factible acceder al local. D) Tendrá la facultad de interpretar o modificar en forma unilateral el contrato, si se presentaren discrepancias durante su ejecución, de conformidad con el art. 15 y siguientes de la Ley 80 de 1993. **CUARTA: SUBARRIENDO Y CESION:** EL ARRENDATARIO no podrá ceder a ningún título el presente contrato ni subarrendar el kiosco objeto del mismo, tampoco podrá transferir, ni prestar, ni compartir o celebrar ningún tipo de contrato que conlleve a la enajenación del mismo. No obstante, si sobreviniere cualquier incapacidad o inhabilidad o incompatibilidad para el ejercicio, para poder éste ceder el contrato conforme lo ordena el artículo 9º de la Ley 80 de 1993, debe tener la autorización escrita de **EL DEPARTAMENTO**, y si no fuere posible se dará por terminado el contrato. Tampoco es susceptible de ser heredado sin perjuicio de que los causantes pertenecientes al núcleo familiar soliciten se extienda nuevo contrato para el Cabeza de Familia de entre ellos. Para el caso de que recaiga una medida cautelar judicial de embargo y secuestro, con el objeto de evitar interferencias en la tenencia de tal Kiosco, en tal evento se dará por terminado el contrato de arrendamiento, porque tal medida cautelar no podrá dar lugar o derecho a un tercero a ocupar el Kiosco so pretexto de esa figura, ya que el contrato de arrendamiento aquí convenido es intuitu personae. **QUINTA: MORA:** Cuando **EL ARRENDATARIO** incumpla con el pago del canon mensual que se ha pactado, **EL DEPARTAMENTO** podrá exigir la restitución del inmueble judicial o extrajudicialmente y dar por terminado el contrato renunciando **EL ARRENDATARIO** a los requerimientos de que trata el Código Civil y demás normas concordantes. **SEXTA: EL ARRENDATARIO** declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, y se obliga a devolverlo a **EL DEPARTAMENTO** en iguales condiciones. **SEPTIMA: REPARACIONES. EL ARRENDATARIO** no podrá hacer cambios o modificaciones en las estructuras, diseño, paredes o instalaciones en el inmueble y no podrá realizar otras sin el consentimiento de la Secretaria de Turismo. **EL ARRENDATARIO** hará las reparaciones locativas y sustituciones que se deriven del mal uso del inmueble por su propia culpa. **OCTAVA: TÉRMINO DE DURACIÓN SIN PRÓRROGA AUTOMÁTICA:** El término de duración del presente contrato es de un (1) año a partir de la firma del mismo. No hay lugar a prórroga o renovación automática. **NOVENA: TERMINACION. EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado el contrato o modificarlo a su voluntad, sin que haya lugar a indemnización alguna, de conformidad con el numeral 2º del artículo 14 de la Ley 80 de 1993, por incurrir en las Causales establecidas en el Código Civil y las demás normas aplicables al contrato de arrendamiento y por el incumplimiento de las obligaciones aquí pactadas como mera facultad potestativa o libre arbitrio de **EL ARRENDADOR**, o por violación del contrato por parte de **EL ARRENDATARIO**. En caso de terminación, **EL ARRENDATARIO** hará entrega inmediata del Kiosco a **EL DEPARTAMENTO** sin que haya lugar a requerimiento alguno para constituirlo en mora ni desahucio de ninguna naturaleza, a los cuales renuncia expresamente **EL ARRENDATARIO**. Tampoco tendrá derecho a Retención del Kiosco por mejoras, y renuncia en forma expresa e irrevocable en todo tiempo y lugar y de manera anticipada y solemne a cualquier reclamación por ellas o acción legal por Enriquecimiento sin Causa en contra de **EL ARRENDADOR** al momento de suscribir el presente contrato. Para la Terminación del Contrato solo bastará una comunicación o carta en tal sentido dirigida y entregada directamente a **EL ARRENDATARIO**, o mediante correo certificado con acuso de recibo, con treinta (30) días de anticipación, con lo cual de Pleno Derecho se le habrá dado terminación al contrato. Al vencimiento del término **EL ARRENDADOR** retomará la tenencia directa del kiosco y si se encontraren mercancías u objetos o enseres de cualquier clase se hará un inventario de los mismos que serán entregados en custodia o bodegaje a costas de **EL ARRENDATARIO** y todo ello ante dos testigos que darán fe de la retoma de la tenencia y demás detalles de la diligencia para la cual no se necesitará activar una Querrela Policiva, pues la persona de **EL ARRENDADOR** es la autoridad de policía administrativa del



GOBERNACION
Departamento Archipiélago de San Andrés,
Providencia y Santa Catalina
Reserva de Biosfera Seaflower
NIT 892.400.038-2

N. 710-13

estado y por tanto en ella confluyen tales facultades. **DÉCIMA: VISITAS. EL ARRENDADOR** o el Funcionario a quien se delegue podrá visitar en cualquier tiempo el inmueble objeto de este contrato para constatar el estado del mismo. **PARAGRAFO: EL ARRENDATARIO** declarará que acepta y faculta **AL DEPARTAMENTO** para solicitar la restitución del inmueble en el momento que lo requiera para uso o destinación diferente. **DÉCIMA PRIMERA: INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: EL ARRENDATARIO** declara bajo la gravedad de Juramento que no se encuentra incurso en ninguna de las inhabilidades e incompatibilidades consagradas en la Ley 80 de 1.993 y concordantes. **DECIMA SEGUNDA: MULTAS:** En caso de mora o incumplimiento parcial de las obligaciones por parte de **EL ARRENDATARIO, EL DEPARTAMENTO** podrá imponerle mediante resolución motivada, multas sucesivas hasta por el valor equivalente del quince (15%) por ciento del Contrato, según la gravedad del incumplimiento a juicio del **DEPARTAMENTO**, sin perjuicios de la declaración de Caducidad. **DÉCIMA TERCERA: PENAL PECUNIARIA:** En caso de incumplimiento de las obligaciones por parte de **EL ARRENDATARIO** o declaratoria de caducidad, éste pagará a **EL DEPARTAMENTO** a título de pena una suma equivalente al diez (10%) por ciento del valor anual del Contrato, la cual se hará efectiva sin perjuicio de las multas y/o declaratoria de caducidad. El valor de la cláusula Penal que se haga efectiva, se considera como pago parcial pero no definitivo de los perjuicios causados al Departamento. **DÉCIMA CUARTA: SUPERVISIÓN.** La supervisión y vigilancia de la VITRINA TURÍSTICA "CREOLE CULTURE" y /o del kiosco entregado en tenencia, estará a cargo de la Secretaría de Turismo. **DÉCIMA QUINTA:** Constituir garantía a favor de **EL DEPARTAMENTO**, conforme al artículo 7 de la Ley 1150 de 2007, que avalará el cumplimiento de sus obligaciones, por la suma de \$3.600.000.00. a través de póliza de seguro, y salvaguardar así a **EL DEPARTAMENTO** por los posibles daños ocasionados con el incumplimiento del contrato. Su vigencia será por el término de contrato y cuatro (4) meses más. **DÉCIMA SEXTA. INDEMNIDAD. EL ARRENDATARIO** mantendrá libre a la entidad de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de sus dependientes. **DÉCIMA SÉPTIMA. SERVICIOS PUBLICOS.** El pago de los servicios públicos de agua y luz eléctrica estarán a cargo de **EL DEPARTAMENTO** y sus valores quedan incluidos dentro del canon de arrendamiento mensual que paga **EL ARRENDATARIO. DÉCIMA OCTAVA. DOCUMENTOS.** Hacen parte integral del presente contrato los siguientes documentos; 1) Garantía única y su respectiva Resolución de aprobación. 2) Certificación a nombre del(a) **ARRENDATARIO(A)** de no haber sido declarado responsable fiscal, expedido por la Contraloría General de la República. 3) Certificado a nombre del(a) **ARRENDATARIO(A)** de antecedentes disciplinarios, expedida por parte de la Procuraduría General de la Nación. 4) Formato único de declaración de bienes a nombre del(a) **ARRENDATARIO(A)**. 5) Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía y Tarjeta OCCRE a nombre del(a) **ARRENDATARIO(A)**. 6) Registro Único Tributario (RUT) a nombre del(a) **ARRENDATARIO(A)**. 7) Recibo de pago de publicación en la gaceta departamental, cuando así se requiera. **DÉCIMA NOVENA. ENTREGA DEL KIOSCO MEDIANTE ACTA.** La entrega del kiosco por parte de **EL DEPARTAMENTO** a **EL ARRENDATARIO** se hará mediante la suscripción de un acta que será firmada por el **ARRENDATARIO** y la Secretaría de Turismo, allí se dejará expresa constancia de las condiciones en que es recibido. **DOMICILIO:** Para todos los efectos a que haya lugar en desarrollo del presente Contrato, las partes convienen como domicilio la isla de San Andrés. En constancia se suscribe en San Andrés Isla, a los 24 días del mes de Septiembre de 2013.


AURY SOCORRO GUERRERO BOWIE.
Gobernadora


LUZMILENA DIAZ DEL VALLE
Representante Legal
San Andres Island Food Fun & Drinks