MODIFICACIÓN No. 001
CONTRATO 328 DE 2022

CONTRATANTE	**AGENCIA DE EDUCACIÓN POSTSECUNDARIA DE MEDELLIN - SAPIENCIA**
NIT	900.602.106-0
CONTRATISTA	**CRES & CATERING S.A.S**
NIT	900432387-3
OBJETO	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 95 ENTRE LAS CALLES 38 Y 42 C, IDENTIFICADO CON MATRÍCULA 138159 PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL RESTAURANTE N°1 BLOQUE 7 CIUDADELA UNIVERSITARIA OCCIDENTE.
VALOR INICIAL	CUARENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/L ($49.491.756) más IVA
PLAZO INICIAL	DOCE (12) MESES, EL CUAL SERÁ CONTADO A PARTIR DE LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE ENTREGA O DOCUMENTO QUE HAGA SUS VECES.

Entre los suscritos, **CARLOS ALBERTO CHAPARRO SANCHEZ,** identificado con la cédula de ciudadanía número 70.103.830 de Medellín, obrando en nombre y representación de la **AGENCIA DE EDUCACIÓN POSTSECUNDARIA DE MEDELLÍN- SAPIENCIA,** con Nit: 900.602.106-0,creada por el Decreto 1364 de 2012, modificado por el Decreto 883 de 2015 y el Acuerdo 019 de 2020, por el cual se modifica la denominación, objeto, funciones y otros aspectos de la Agencia; en su calidad de Director General, facultado por el Acuerdo del Consejo Directivo Nro. 29 de 2021 que modifico el Acuerdo Nro. 03 de 2013, nombrado por Decreto Municipal No. 0095 del 27 de Enero de 2020, expedido por el Alcalde de Medellín y posesionado mediante Acta de Posesión 090 del 29 del mismo mes y año y conforme a las normas pertinentes de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y sus normas reglamentarias y demás disposiciones que las modifiquen, adicionen o sustituyan, quien para efectos delpresente negocio jurídico, se denominará **SAPIENCIA** o **LA AGENCIA**; y de otra parte el señor **HERVIN GIOVANY HERNANDEZ DELGADO**, identificado con cédula N. 71667436, Representante Legal Principal de CRES & CATERING S.A.S, con Nit: 900432387-3, hemos convenido celebrar la **MODIFICACIÓN No. 001** del Contrato de Arrendamiento N° 328 de 2022, viabilizada en el comité de contratación No. 39 el día del día 07 de diciembre de 2022.

CONSIDERACIONES

1. **LA AGENCIA DE EDUCACIÓN POSTSECUNDARIA DE MEDELLÍN SAPIENCIA**, y **CRES & CATERING S.A.S,** suscribieron el día 28 de enero de 2022 un Contrato de Arrendamiento cuyo objeto es; *"Arrendamiento de bien inmueble ubicado en la carrera 95 entre las calles 38 y 42 C, identificado con matrícula 138159 para el funcionamiento del Restaurante N°1 Bloque 7 Ciudadela Universitaria Occidente."*

2. El contrato suscrito tiene un valor total de **CUARENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/L ($49.491.756)** más IVA.

3. Las partes suscribieron acta de entrega del inmueble el día 06 de febrero de 2022 y su plazo es de doce (12) meses, el cual será contado a partir de la suscripción del acta de entrega o documento que haga sus veces.

4. El día 05 diciembre de 2022 se recibe documento de "Justificación para modificación del contrato" por parte de la supervisión en el que manifiesta lo siguiente:

   Se solicita modificación del valor del contrato: Valor inicial: $49.491.756 más IVA. Valor después de la modificación: $10.845.568 más IVA.

   Se solicita por el contratista ajustar el canon de arrendamiento argumentando que la población estudiantil no fue la estipulada, ya que se tenía estimada una población de entre 6.000 y 12.000 estudiantes, para lo cual se realizó una proyección de 9.000 estudiantes aproximadamente para fijar el canon de arrendamiento inicial. De conformidad con dicha solicitud se procedió a realizar requerimiento a la Subsecretaría de Gestión de Bienes del Distrito Especial de Medellín con el fin de que se brinde lineamientos y parámetros para realizar el reajuste, ya que esta dependencia realizó el informe de avalúo de renta mensual para el contrato de comodato.

   Acorde con la solicitud se llevó a cabo reunión el 08/11/2021 con Líder de Programa de la Unidad de Administración de Bienes Inmuebles, el avaluador que realizó el informe de avalúo de renta mensual para el local de la C4TA; funcionarios del Distrito Especial de Medellín, el contratista, la supervisora y el apoyo jurídico a la supervisión, en la cual se recomienda por parte de los funcionarios de la UABI, realizar una modificación al valor del contrato, dado que el canon establecido mediante el avalúo se hizo basado en una población promedio de 9 mil estudiantes, motivo por el cual se recomienda que el valor del canon de arrendamiento se calcule teniendo en cuenta el número de estudiantes matriculados para la vigencia 2022, en cada uno de los semestres, ya que la realidad se encuentra por debajo de las expectativas derivadas del estudio, lo que ha conllevado a punto de pérdida del

contratista. (Se anexa acta de reunión). Teniendo en cuenta que desde el aspecto jurídico y conforme a las reuniones realizadas con el contratista, la Subsecretaría de Gestión de Bienes del Municipio y el avaluador del canon de arrendamiento, se ve viable este reajuste en atención a la autonomía de voluntad de las partes en materia civil (arrendamiento) y conforme al principio de equilibro contractual de la contratación estatal:

ARTÍCULO 27. DE LA ECUACIÓN CONTRACTUAL. En los contratos estatales se mantendrá la igualdad o equivalencia entre derechos y obligaciones surgidos al momento de proponer o de contratar, según el caso. Si dicha igualdad o equivalencia se rompe por causas no imputables a quien resulte afectado, las partes adoptarán en el menor tiempo posible las medidas necesarias para su restablecimiento (...)

5. De conformidad a los argumentos esgrimidos en el documento de justificación de la modificación elaborada para el efecto por el supervisor del Contrato de Arrendamiento, se requiere modificar la cláusula **QUINTA y SEXTA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

6. El Comité de Contratación de la Agencia de Educación Postsecundaria De Medellín - SAPIENCIA, conoció y viabilizó el trámite de la presente modificación, que consta en el Acta N° 39 del siete (07) de diciembre de 2022

Por lo anteriormente expuesto, las PARTES de común acuerdo manifiestan su consentimiento para suscribir la presente modificación N° 001, la cual se regirá por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: Modificar la Cláusula "Quinta. VALOR DEL CONTRATO: la cual para todos los efectos legales y contractuales quedará así:

"CLÁUSULA QUINTA: VALOR DEL CONTRATO: el valor del contrato será por DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/L ($10.845.568) más IVA

SEGUNDA: Modificar la Cláusula "Sexta PAGO Y SITIO: la cual para todos los efectos legales y contractuales quedará así:

"CLÁUSULA SEXTA: PAGO Y SITIO: El ARRENDATARIO se obliga a pagar a Sapiencia a través del Municipio de Medellín en su totalidad, dentro de los cinco (5) días siguientes a la emisión de la factura, en la cuenta bancaria del Municipio de Medellín, la cual será detallada y certificada en las facturas.

El valor a pagar por los meses de febrero – junio de 2022 será de TRES MILLONES DOSCIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS ($3.207.799). Para los meses de julio – enero 2023, se cancelará un valor de SIETE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA SIETE MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS ($7.637.769).

CANON	VALOR MES	MESES	VALOR SEMESTRE
1 SEMESTRE	$ 641,560	FEB-JUNIO	$ 3,207,799
2 SEMESTRE	$ 1,091,110	JULIO-EN 2023	$ 7,637,769
		TOTAL CONTRATO	**$ 10,845,568**

CLAUSULA TERCERA: Las demás cláusulas del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Nro. 328 DE 2022, que no son objeto de modificación con presente documento, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en esta modificación.

CLÁUSULA CUARTA: La presente MODIFICACION No. 0001 una vez perfeccionado, deberá publicarse por parte de la Agencia de Educación Superior de Medellín - SAPIENCIA, en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública SECOP, queadministra la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, en el portal www.colombiacompra.gov.co de conformidad con el artículo 223 del Decreto Ley 019 de 2012, en concordancia con el artículo 2.2.1.1.1.7.1 del Decreto 1082 de 2015.

FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA SECOP II