OTROSÍ Nro. 6 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 4600094043 de 2022

En la actualidad se encuentra suscrito el contrato de arrendamiento Nro. 4600094043 de 2022 entre la SECRETARÍA DE SUMINISTROS Y SERVICIOS - ALCALDÍA DE MEDELLÍN - DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN y ARMADA PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S., el cual tiene por objeto: "Entregar a título de arrendamiento un bien inmueble fiscal, declarado como Bien de interés cultural municipal, ubicado en la Calle 65 No. 50 A - 85, Barrio Prado, Comuna La Candelaria, Medellín, Antioquia."

En la vigencia del contrato se han suscrito 5 Otrosíes, en los cuales respectivamente en el primero de estos se modificó el elemento subjetivo en la parte contratante, cediéndole a la AGENCIA APP la posición contractual que antes ostentaba el Distrito de Medellín.

Respecto al segundo de los Otrosí se modifico la clausula decima octava del contrato, respecto al otorgamiento de garantía única correspondiente al 20% del valor del canon de arrendamiento, asimismo se modificó lo concerniente a la destinación del inmueble para que en este se prestasen preferiblemente servicios de oferta gastronómica y actividades y servicios complementarios a esta. De igual forma fue objeto de modificación la Cláusula Penal del Contrato, en la cual se le agrego el siguiente parágrafo: *" Tasación anticipada de perjuicios: los perjuicios que se originen por incumplimiento de las partes o por la terminación anticipada del contrato se harán exigibles sin necesidad de declaración por un valor del 30% del valor total del contrato".* Por ultimo se modifico la clausula octava en lo referente al modelo de amortización y el modelo financiero.

Referente al Otrosí número 3, se cedió la posición contractual que ostentaba la sociedad ARMADA PROYECTOS INMOBILIARIOS SAS respecto al Contrato, a la sociedad denominada Salón Prado S.A.S, y se regulo la forma de presentación de las facturas teniendo en cuenta las tasas y contribuciones aplicables al contrato, y la forma de pago del IVA.

Por su parte el Otrosí 4 modifico la clausula Cuarta, en lo atinente al plazo, estipulando dos etapas para la ejecución del contrato a saber: adecuación y mejora del inmueble y explotación. Asimismo, se modificó el Parágrafo Tercero de la Clausula Séptima, respecto a la obligación de certificar al supervisor los avances de las obras. De igual forma en este Otrosí, se modifico nuevamente la Clausula Decima Octava la cual había sido modificada en el Otrosí numero 2, respecto al otorgamiento de garantías, y se incluyó la obligación de cubrir los siguientes amparos: Garantía y Calidad de la Obra, Pago de Salarios y Prestaciones Sociales, Garantía de Cumplimiento y Responsabilidad Civil Extracontractual.

Finalmente, en el Otrosí 5, nuevamente se modifico lo concerniente a la cláusula Décimo-Octava, específicamente en el tema de garantías, incluyendo todos los amparos consagrados en el Otrosí 4, pero dividiendo la consecución de los amparos dependiendo de la etapa en que se encuentre el contrato, (rehabilitación y adecuación o explotación).

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL OTROSÍ NRO. 6

Una vez se realizó la gestión de la obtención de garantías estipuladas en el Otrosí número 5, el arrendatario allego una observación, respecto del ejercicio financiero que no había sido tenida en cuenta, al igual que con el riesgo asegurable, ya que este informó que en su rol de arrendatario, no tiene dentro de su giro ordinario de negocios realizar adecuaciones ni obras de rehabilitación para el inmueble, y que este tendría que contratar personal con experiencia e idoneidad para ejecutar estas labores, quienes a su vez tendrían que aportar garantías de calidad y estabilidad de la obra, para que las mismas puedan ser autorizadas y recibidas por el arrendador quien es la Agencia y en favor del propietario del inmueble quien es el distrito de CTI de Medellín, lo que conlleva a un reaseguramiento del riesgo que se cubre con la garantía de calidad y estabilidad de la obra, lo que puede resultar en perjuicio del proyecto y el contrato, por lo que este indicó que al ser obtenidas las garantías por parte de los subcontratistas que realizaran las obras de adecuación y rehabilitación del inmueble y estas tener como beneficiario a la Agencia y el Distrito como propietario, en consecuencia perdería sentido que se haga exigible al arrendatario la consecución de la garantía de Estabilidad de la Obra exigida en el otrosí Nro 5.

Así las cosas, por parte de la APP y la supervisión se requerirá al contratista para que le exija a su vez a quien desarrollara las obras, la constitución de la garantía de Estabilidad de la Obra, en donde sen beneficiario/asegurado la Agencia APP y el Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín.

Es Importante anotar que el contrato celebrado es de arrendamiento, pero el mismo tiene obligaciones accesorias, que implican un análisis diferente en el tema de garantía, como ocurre por ejemplo con el amparo de salarios y prestaciones, que en principio no aplica en esta clase de contratos, pero que en el que nos ocupa, en virtud de las obligaciones accesorias, resulta razonable dicho amparo.

Adicional a lo anterior, en virtud de lo establecido en el decreto 1082 de 2015, se hace necesario que la garantía de cumplimiento que fue solicitada en el otrosí Nro. 5 deberá ser incrementada en el diez por ciento (10%) del valor total del contrato.

COMO SATISFACER LA NECESIDAD

En mérito de lo expuesto, con el fin de darle continuidad al contrato, se torna necesario realizar las siguientes modificaciones contractuales al Contrato de Arrendamiento Nro. 4600094043 de 2022.

Dejar sin efectos las disposiciones relacionadas con las garantías, solicitadas en el otrosí Nro.5, y cualquier otra modificación referente a las garantías del contrato y modificar a través de un otrosí Nro. 6 el Contrato de Arrendamiento Nro. 4600094043 de 2022, más específicamente la CLAUSULA DECIMA OCTAVA, la cual quedará de la siguiente forma:

> "EL (LA) ARRENDATARIO(A) deberá otorgar garantía en favor de las Entidades Estatales, de conformidad con lo establecido por el Decreto Nacional 1082 de 2015, la normativa vigente y demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, la cual debe ser aceptada por EL ARRENDADOR y deberá cubrir los siguientes amparos en función de cada una de las dos etapas de ejecución del contrato así:

Para la etapa de **rehabilitación, adecuación y mejoras útiles y necesarias del inmueble** a cargo del arrendatario se solicita las siguientes garantías:

1) **Pago de salarios y prestaciones sociales:** Para amparar a la Agencia APP en las obligaciones que tenga el Arrendatario con sus trabajadores y contratistas. El arrendatario deberá constituir póliza que garantice el pago de salarios y prestaciones sociales con una cobertura del 5% del valor del contrato y con una vigencia igual a la duración de la etapa de **rehabilitación, adecuación y mejoras útiles y necesarias del inmueble** y 3 años más, el inicio de esta cobertura deberá tomarse a partir de la suscripción del Otrosí Nro. 4.

2) **Garantía de cumplimiento:** Con el fin de garantizar las obligaciones que en virtud de este contrato asume EL (LA) ARRENDATARIO(A), concernientes al pago del canon de arrendamiento, el cual no se realiza en dinero sino en especie con las mejoras realizadas en el inmueble; el arrendatario deberá otorgar una garantía correspondiente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, con una vigencia correspondiente a la duración de la etapa y cuatro (4) meses más, el inicio de esta cobertura deberá tomarse a partir de la suscripción del Otrosí Nro. 4.

3) **Responsabilidad Civil Extracontractual:** Con el objetivo de garantizar que la parte arrendataria asuma la responsabilidad directa y exclusiva por los daños causados a personas o cosas derivados de la realización de las mejoras de adecuación del bien inmueble o por mal uso del inmueble arrendado durante la vigencia del contrato. El arrendatario deberá contratar una garantía de Responsabilidad Civil Extracontractual que ampare los daños o perjuicios causados durante etapa de **rehabilitación, adecuación y mejoras útiles y necesarias del inmueble** y debe tener cobertura básica del inmueble, labores y operaciones que garantice el daño emergente, lucro cesante y perjuicios extrapatrimoniales. En virtud de lo establecido en el decreto 1082 de 2015, el Distrito Especial de CTI de Medellín y la Agenda APP deben aparecer en la póliza como asegurados y beneficiarios adicionales, y deberá otorgarse bajo la modalidad de ocurrencia. Dicha póliza se constituirá por la duración de la etapa y por la suma de trescientos (300) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes. el inicio de esta cobertura deberá tomarse a partir de la suscripción del Otrosí Nro. 4.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante a las anteriores garantías, la Agencia APP requerirá que el arrendatario en la ejecución de la etapa de **rehabilitación, adecuación, mejoras útiles y necesarias del inmueble**, que serán realizadas por subcontratistas y constructores del arrendatario, exija a quienes desarrollarán las obras que adquieran la **Garantía de Estabilidad y calidad de la Obra,** con el fin de amparar

la estabilidad y la calidad de las adecuaciones e intervenciones que realizarán, las cuales deberán corresponder al 40% del valor total del contrato principal, y contar con una vigencia de 5 años a partir del recibo a satisfacción de las obras por parte de la Agencia APP. Además, deberá incluir a la Agencia APP y al Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín como beneficiario/asegurado en cada una de las garantías que se adquieran en virtud de los contratos que el arrendatario suscriba para la ejecución de las intervenciones. Estas garantías deberán ser presentadas ante el supervisor del contrato, para que este pueda aprobar el inicio de cada una de las intervenciones contratadas por el arrendatario.

Para la etapa de **explotación comercial la cual se cuenta desde el acta de inicio de explotación comercial** y de acuerdo con artículo 2.2.1.2.3.1.3. del Decreto 1082 de 2015 para efectos de seguros se tomarán periodos de un (1) año con la constitución de las siguientes garantías, las cuales deberán ser constituidas o renovadas cada año durante la vigencia del contrato, y presentadas al supervisor con antelación a la terminación de la vigencia de las pólizas:

1) **Garantía de cumplimiento:** Con el fin de garantizar las obligaciones que en virtud de este contrato asume EL (LA) ARRENDATARIO(A), concernientes al pago del canon de arrendamiento, el cual no se realiza en dinero sino en especie con las mejoras realizadas en el inmueble; el arrendatario deberá otorgar una garantía correspondiente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, con una vigencia correspondiente a la anualidad y cuatro (4) meses más.

2) **Responsabilidad Civil Extracontractual:** Con el objetivo de garantizar que la parte arrendataria asuma la responsabilidad directa y exclusiva por los daños causados a personas o cosas derivados de la realización de las mejoras de adecuación del bien inmueble o por mal uso del inmueble arrendado durante la vigencia del contrato. El arrendatario deberá contratar una póliza de seguro de Responsabilidad Civil Extracontractual que ampare los daños o perjuicios causados durante el periodo de explotación comercial y debe tener cobertura básica del inmueble, labores y operaciones que garantice el daño emergente, lucro cesante y perjuicios extrapatrimoniales. En virtud de lo establecido en el decreto 1082 de 2015, el Distrito Especial de CTI de Medellín y la Agenda APP deben aparecer en la póliza como asegurados y beneficiarios adicionales, y deberá otorgarse bajo la modalidad de ocurrencia. Dicha póliza se constituirá por la anualidad por la suma de trescientos (300) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes.

PARÁGRAFO PRIMERO: En la etapa **explotación comercial la cual se cuenta desde el acta de inicio de explotación comercial** El

ARRENDATARIO (A), está obligado a mantener vigente las pólizas durante todo el contrato, y deberá gestionar la obtención o renovación, con una antelación de treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la vigencia de cada una de las pólizas nuevas o sus renovaciones, las adiciones o ampliaciones a que haya lugar para mantener las pólizas vigentes. Dentro de estos treinta (30) días calendario para la gestión de estas, deberán ser remitidas mínimo diez (10) días calendario antes del vencimiento al supervisor para ser revisadas y aprobadas dichas renovaciones, adiciones o ampliaciones de póliza.

En el contrato de arrendamiento La CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA quedará así:

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA INDEMNIDAD. EL (LA) ARRENDATARIO(A) deberá mantener libre a la AGENCIA APP Y AL DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes, así como de temas directa o indirectamente relacionados con la explotación comercial que se realice en el bien objeto de arrendamiento.

FUNDAMENTOS DEL OTROSÍ N°06 DE MODIFICACIÓN

La modificación al contrato **4600094043 de 2022** se llevará a cabo con fundamento en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015 y las demás normas reglamentarias.

Frente a la modificación de las cláusulas de los contratos estatales, consagra la H. Corte Constitucional que *"(…) por regla general, los contratos estatales pueden ser modificados cuando sea necesario para lograr su finalidad y en aras de la realización de los fines del Estado, a los cuales sirve el contrato. Así lo prevén por ejemplo los artículos 14 y 16 de la ley 80, los cuales facultan a las entidades contratantes a modificar los contratos de común acuerdo o de forma unilateral, para "(…) evitar la paralización o la afectación grave de los servicios públicos a su cargo y asegurar la inmediata, continua y adecuada prestación", entre otros".*

El fundamento jurídico de la presente modificación, es el mismo indicado en los estudios previos iniciales, dando de esta manera aplicación al principio de *"Lo accesorio sigue la suerte de lo principal".*

De conformidad con las disposiciones normativas y jurisprudenciales que regulan la materia, la presente adición y modificación se considera viable y necesaria para dar cumplimiento a labor misional encomendada a la Agencia APP según lo enunciado en la justificación.

Solicitud del Arrendatario: El arrendatario allegó a la agencia solicitud de verificación de la garantía de calidad y estabilidad de la obra, soportado en que como arrendatario, contratará con expertos ejecución de la **rehabilitación, adecuación y mejoras útiles y**

necesarias del inmueble, quienes deben obtener garantías de calidad y estabilidad de las obras y a su vez se tendría como beneficiario la agencia como arrendador y al Distrito de CTI de Medellín en calidad de propietario del inmueble, lo que conlleva una doble asegurabilidad sobre el mismo riesgo, lo que conlleva a su vez un posible desequilibrio a causa de la doble asegurabilidad.

Supervisión del contrato: La supervisión considera conveniente y necesaria la continuidad técnica del servicio, para cumplimiento de los fines de la entidad en los términos señalados en el presente documento y más cuando el profesional ha mostrado su idoneidad eficiencia y eficacia para continuar con el apoyo a los proyectos de la Agencia APP.

Publicación: La presente justificación de otrosí será publicada en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública (SECOP II), a través del portal único de contratación.

La aceptación de la presente modificación contractual en la plataforma electrónica transaccional (SECOP II), por reunir los requisitos de confiabilidad de las firmas electrónicas exigidos por el Decreto 2364 de 2012 artículo 4, como que los datos de creación de la firma corresponden exclusivamente al firmante y es posible detectar cualquier alteración no autorizada del mensaje de datos, hecha después del momento de la firma gracias al sello de tiempo de la plataforma, se entenderá como la suscripción del presente OTROSÍ.

Medellín, 29 de octubre de 2024.

Atentamente,

DANIEL FELIPE ESCOBAR VALENCIA
Director General
Agencia APP

LUISA FERNANDA GUTIÉRREZ
Componente Técnico

JUAN CAMILO AGUDELO MADRID
Componente Jurídico