



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

OTROSÍ No. 6 DE MODIFICACIÓN AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 4600094043 de 2022

ARRENDADOR: AGENCIA PARA LA GESTIÓN DEL PAISAJE, EL PATRIMONIO Y LAS ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS APP

NIT 900.623.766-1

CONTRATISTA: SALÓN PRADO S.A.S.

NIT 900.680.077-8

Representante legal JORGE EUTIMIO GARCÍA DUQUE

C.C: 98.545.773

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 Y ANTIOQUIA

VALOR INICIAL: DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS SIETE MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$2.238 . 207.134). INCLUIDO EL IVA

PLAZO INICIAL: CIENTO SESENTA (160) MESES contados a partir de la suscripción del acta de inicio de explotación comercial.

OTROSÍ 1: MODIFICAR de forma integral el elemento subjetivo en el clausulado del contrato, en el sentido de que el ARRENDADOR será la AGENCIA PARA LA GESTIÓN DEL PAISAJE, EL PATRIMONIO Y LAS ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS – APP.

OTROSÍ 2: MODIFICAR las cláusulas tercera, octava, décima octava, décima novena del Contrato.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

OTROSÍ 3:

MODIFICAR de forma integral el elemento subjetivo en el clausulado del contrato, en el sentido de que el ARRENDATARIO será la sociedad Salón Prado S.A.S. y la cláusula octava del Contrato.

OTROSÍ 4:

MODIFICAR la cláusula cuarta, séptima parágrafo tercero, décima octava y se suspende el contrato, para obtener las garantías contractuales.

OTROSÍ 5:

MODIFICAR la cláusula décima octava y se modifica la suspensión, para obtener las garantías contractuales.

DANIEL FELIPE ESCOBAR VALENCIA, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 70.879.917, en calidad de director general y Representante Legal de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público - Privadas, nombrado mediante Decreto No. 0681 de 2024 de 29 de Agosto de 2024 y Acta de Posesión No. 072 del 24 septiembre de 2024, conforme al acuerdo de cesión contenido en el otrosí 1 del contrato de arrendamiento suscrito con la SECRETARÍA DE SUMINISTROS Y SERVICIOS – ALCALDÍA DE MEDELLÍN - DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN, en uso de sus facultades legales y las contenidas en el Acuerdo 021 de 2017 y el Decreto No. 0883 de 2015, quien en adelante se denominará EL ARRENDADOR; y JORGE EUTIMIO GARCÍA DUQUE, identificado con la cédula de ciudadanía No. 98.545.773, en calidad de representante legal de SALÓN PRADO S.A.S, en adelante EL ARRENDATARIO, se ha convenido celebrar el presente Otrosí No. 5 de Modificación al Contrato de arrendamiento 4600094043 de 2022, previa las siguientes:

CONSIDERACIONES

a) En la actualidad, se encuentra suscrito el Contrato de arrendamiento 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."

b) El anteriormente mencionado negocio jurídico fue objeto de cesión como consta en el Otrosí 1, donde se modificó el elemento subjetivo en la parte contratante, asumiendo la AGENCIA APP la posición contractual que antes ostentaba el Distrito de Medellín.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

c) Que, en este orden de ideas, y tal como quedó consignado en el documento denominado "Justificación Otrosí," se hace necesario realizar algunas modificaciones al contrato.

d) La Modificación 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.

Al respecto, el artículo 40 de la Ley 80 de 1993 establece: "*Artículo 40º.- Del Contenido del Contrato Estatal. Las estipulaciones de los contratos serán las que de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta Ley, correspondan a su esencia y naturaleza. Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales. En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta Ley y a las de la buena administración. En los contratos de empréstito o cualquier otra forma de financiación de organismos multilaterales, podrán incluirse las previsiones y particularidades contempladas en los reglamentos de tales entidades, que no sean contrarias a la Constitución o a la ley.*"

e) Frente a la Modificación 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.*"

En mérito de lo expuesto, el presente Otrosí No. 6 de Modificación, se registrará por las siguientes

CLÁUSULAS

"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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

temas directa o indirectamente relacionados con la explotación comercial que se realice en el bien objeto de arrendamiento.

SUSPENSIÓN

PRIMERO. Las partes acuerdan de mutuo acuerdo modificar el artículo primero del acta de suspensión incluida en el otrosí Nro 5, indicar frente a la suspensión de la ejecución del Contrato de arrendamiento No. 4600094043 de 2022, celebrada el 23 de julio de 2024, que, desde la fecha de suscripción del presente otrosí No.5, el ARRENDATARIO cuenta con 45 días calendario para allegar las garantías solicitadas en el presente otrosí, para que puedan ser aprobadas por la AGENCIA APP So pena de incumplimiento.

PARÁGRAFO PRIMERO: Una vez sea suscrita acta de aprobación de garantía por parte de la AGENCIA APP, en caso de suceda antes de los 45 días calendario, la suspensión terminará de pleno derecho.

Se suscribe el presente otrosí No.6 y modifica suspensión por quienes intervinieron, en la ciudad de Medellín, a los 30 días del mes de octubre de dos mil veinticuatro (2024).

Por la Agencia APP,

DANIEL ESCOBAR VALENCIA
Director General
AGENCIA APP

Por el Arrendatario,

JORGE E. GARCIA DUQUE
Representante Legal
SALÓN PRADO S.A.S

Elaboró: Juan Camilo Agudelo M.- Abogado Contratista
Revisó: Laura Vanessa Mouthon Toro-Abogada Coordinación Jurídica.
Aprobó: Luisa Fernanda Gutiérrez M- Subdirectora de Gestión Inmobiliaria.