

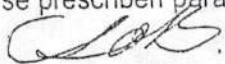
21

CONTRATO DE CONCESIÓN No 001/2002

Entre los suscritos a Saber: La sociedad de economía mixta **MERCADO CENTRAL DE SANTA MARTA S.A.**, creada mediante acuerdo 024 del 19 de octubre de 1995 quien en el presente contrato actúa a través de su representante legal **ELBERTO JOSE LEMUS GARCIA** identificado con la cédula de ciudadanía número 12.541.763 de Santa Marta quién para los efectos del presente contrato se denominará la **CONCEDENTE** y la sociedad comercial **SOCIEDAD CONCESIONARIA OBRAS Y PROYECTOS DEL CARIBE S. A.** Representada Legalmente por **LUIS ORLANDO BARRAGAN GOMEZ** quien se denominara en el presente contrato **LA CONCESIONARIA** han acordado suscribir el presente contrato que se registrá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA PROPOSITOS DEL CONTRATO: Mediante la participación integral del sector privado en la **concesión** del Mercado Público Santa Marta y la Galería Comercial El Pueblito se pretende: 1. Solucionar las deficiencias que presenta el actual diseño institucional 2. Aumentar la eficiencia en el almacenamiento, la distribución y comercialización de alimentos y asegurar su mejoramiento y ampliación. 3. Contar con recursos adicionales para suplir las necesidades del servicio. 4. Asegurar condiciones de higiene y salubridad en la comercialización y distribución de alimentos para consumo humano en la ciudad. 5. Asignar y distribuir equitativa y eficientemente los riesgos entre le sector público y privado. 6. Garantizar e incentivar la modernización tecnológica del sector, para adecuarlo a las cambiantes necesidades del país. 7. Desarrollar un marco institucional que se mantenga en el largo plazo, para garantizar condiciones de estabilidad que permitan el mejoramiento continuo y el desarrollo del servicio. 8. Generar un polo de desarrollo dentro del Distrito para, con recursos privados, incentivar la producción de empleo y la reactivación del comercio minorista. 9. Recuperar espacio público del centro de la ciudad que se ha visto invadido por comerciantes que no cuentan con la estructura adecuada para ejercer su actividad.

SEGUNDA DEFINICIONES 1. **Acta(s) de entrega Jurídica:** Serán las actas en las cuales se dejará constancia de la entrega a título de aporte dentro de la concesión de los **Terrenos** enunciados en el anexo 1 de los pliegos de la licitación número 001-2002 adelantada por la sociedad **MERCADO CENTRAL DE SANTA MARTA S.A.** 2 **Acta (s) de inicio de la concesión:** Son las actas en las cuales se dejará constancia del cierre financiero por parte del concesionario. 3. **Actas Parciales:** Son las actas en las cuales la interventoría del proyecto deja constancia del cumplimiento, parcial, de las obligaciones del concesionario en materia de construcción según el valor porcentual establecido en el **Programa de Trabajo**. 4 **Año de concesión:** Se entiende por "año de **concesión**" -el período anual de doce meses corridos y subsiguientes contados a partir de la fecha de suscripción del **acta de iniciación de la concesión**. 5. **Distrito o Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta:** Es la entidad pública territorial, beneficiaria de la construcción del Nuevo Mercado Público de Santa Marta y la Galería comercial "El Pueblito" quién por ende afianza y avala el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones contraídas por la sociedad **MERCADO CENTRAL DE SANTA MARTA S.A.** y que, adicionalmente cumplirá las obligaciones que se prescriben para él el presente contrato; 6. **Terrenos:** Es el conjunto de bienes que se entregarán



al concesionario, a título de aportes dentro de la **concesión**, y que corresponden a la siguiente descripción: MERCADO (Fase 1) Constituido por dos predios denominados así, 1. Mercado Público, 2 Plaza de Taxis: 1 mercado público matrícula inmobiliaria 0800019604 y Cedula Catastral 010122800001000 2. Plaza de taxis cedula catastral 01011120001000; estos dos predios tienen una cabida total de 2.381m²; PUEBLITO (Fase 2) Folio de matrícula inmobiliaria número 080-26099 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santa Marta y Código Catastral número 0111144007 y 011114023 con un área de 7.953 m² (En todo caso sobre la anterior descripción prima la localización contenida en el plano anexo número 3); para que sobre ellos desarrollen las actividades previstas en el objeto contractual, incluyendo la financiación.- 7 **Financiación:** Actividades desarrolladas por el concesionario a fin de lograr los dos cierres financieros y que posibilite adicionalmente sufragar la totalidad de los costos y gastos del proyecto. 8. **Diseño:** Es el ordenamiento de ideas que da como resultado una creación ya sea desde el punto de vista arquitectónico a cargo del concesionario e incluirá aspectos Arquitectónicos y paisajísticos, estructurales y ambientales. 9 **Construcción:** Es el desarrollo físico del diseño sobre los **Terrenos** entregados por la entidad contratante que será de cargo del concesionario e incluirá todo aquello que resulte necesario para que se preste de manera satisfactoria el servicio público general que se pretende satisfacer. 10. **Comercialización:** Consiste en la venta de las unidades privadas que se constituirán en el **NUEVO MERCADO PUBLICO DE SANTA MARTA y la GALERIA COMERCIAL "EL PUEBLITO"**, que podrá realizarse a través de la venta directa, venta de derechos fiduciarios inmobiliarios, participaciones y cualquier otra forma de explotación económica que acepte la legislación Colombiana. Durante la comercialización se dará la oportunidad a los actuales usuarios del mercado para realizar ofertas de compra, en condiciones comerciales, por locales que requieran para su actividad. 11. **Pliego de Condiciones o Pliego:** El conjunto de documentos entregados a los proponentes, con base en los cuales se tramitó la licitación Pública 001-2002 para la construcción del nuevo Mercado Público de Santa Marta y la Galería Comercial el Pueblito. Estos pliegos forman parte integral del presente contrato. 12. **Propuesta:** Es el conjunto de documentos que señalan el contenido y alcance de las obligaciones asumidas por LA CONCESIONARIA y entregados por ella en el desarrollo de la Licitación Pública 001-2002 para la construcción del nuevo Mercado Público de Santa Marta y la Galería Comercial el Pueblito. Estos documentos forman parte integral del presente contrato. 13. **Programa de Trabajo:** Es la herramienta contractual del control de proyecto, en la cual se enumeran las actividades que harán parte del proyecto, indicando para cada una de ellas, su duración e interrelación con las demás actividades. Contiene la Ruta Crítica del Proyecto y por ende, establece el plazo de la concesión, e indica la duración de cada una de las fases del contrato. 14. **Ruta Crítica:** Es el camino mas largo, desde el punto de vista del tiempo, para llevar cabo todo el proyecto, que está compuesto por la unión de actividades críticas, interrelacionadas entre si, que parten del primer evento y van al último evento, determinando la duración total mínima del proyecto. 15. **Subcontratista:** Persona natural o jurídica contratada por el **concesionario** par la ejecución de tareas específicas y especializadas, sin perjuicio de la responsabilidad del **concesionario**.

TERCERA OBJETO: El objeto del presente contrato es la concesión de las actividades y obras de diseño, financiación, construcción y comercialización del Mercado Público de Santa Marta y la Galería Comercial "El Pueblito". Incluye: 1. Financiación: El concesionario tendrá a su cargo la financiación del proyecto con recursos propios o de crédito que obtenga incluyendo los terrenos

[Firma]

[Firma]

aportados por colocación de participaciones en el mercado público o venta de títulos fiduciarios o venta de área construída o preventas o titularizaciones o de cualquiera otro procedimiento conforme con la Ley Colombiana. Consecuentemente, el **concesionario** deberá realizar, por su propia cuenta y riesgo, la consecución de los dineros necesarios para el cierre financiero en los términos y plazos previstos en el presente contrato, sin perjuicio de lo establecido en la parte de garantías; 2. Diseño: Los diseños anexos al presente contrato son los que se ejecutarán durante el proceso de construcción. Por razones comerciales o de conveniencia LA CONCESIONARIA podrá incorporar modificaciones a los diseños anexos, siempre que tales modificaciones no representen desmejoras en cuanto a calidad, signifiquen incumplimientos a la normatividad aplicable o incumplimiento del presente contrato; 3 Construcción: El concesionario tendrá a su cargo la construcción del Nuevo Mercado Público de Santa Marta y la Galería Comercial "El Pueblito", en los plazos y condiciones estipuladas en el **Programa de Trabajo**. Durante la etapa de construcción, el concesionario deberá realizar las actividades necesarias para la correcta puesta en marcha de la construcción, como la contratación de personal, y/o subcontratación de las empresas especializadas en las actividades específicas inherentes al desarrollo y finalización de esta etapa del proyecto; 4. Comercialización: El concesionario tendrá a su cargo la **comercialización** del Nuevo Mercado Público de Santa Marta y la Galería Comercial "El Pueblito", actividad que podrá tener inicio en cualquier momento desde la suscripción del contrato bajo la exclusiva responsabilidad del concesionario y podrá realizarse utilizando cualquier figura que se ajuste a la Ley Colombiana;

CUARTA ADMINISTRACION A partir de la finalización de la fase 1 del programa de trabajo y hasta la terminación del presente contrato la CONCESIONARIA tendrá a su cargo la administración de las edificaciones y obras que componen la concesión. La CONCEDENTE entiende y acepta que durante este término los bienes que le son revertidos no le darán la facultad de intervenir y participar en la administración de los bienes comunes, ni en general de las edificaciones objeto del presente contrato. Será responsabilidad del Concesionario establecer con, los futuros propietarios, reglas contractuales que le permitan garantizar la administración al concesionario. La administración que corresponde a la CONCESIONARIA incluye la explotación económica de las áreas comunes y de las áreas privadas no revertidas, así como cualquier otra explotación económica que, de acuerdo a las leyes colombianas realice el concesionario sobre los bienes objeto de la concesión. Igualmente se incluye en la administración la explotación comercial que de cualquier modo realice sobre las áreas comunes y sobre las áreas privadas no revertidas, incluyendo, entre otras, pero sin limitarse a las actividades de publicidad y mercadeo, eventos, arriendos, servicios y cualquier otra actividad que realice sobre tales áreas y sobre la concesión. Esta administración no comprende la de las áreas privadas entregadas a la concedente en reversión.

QUINTA DOCUMENTOS CONTRACTUALES Son contractuales los siguientes documentos: El texto del presente contrato y sus anexos; el acta suscrita entre las partes el 17 de septiembre de 2002; El Informe de evaluación de las ofertas; La oferta presentada por el Concesionario;; Los pliegos de condiciones de la licitación, sus anexos y adendos y El plan parcial de redesarrollo del sector del Mercado Público de Santa Marta, entregado con los Pliegos: Prelación de Documentos El orden de prelación entre los documentos contractuales será el mismo en el que se han enunciado.

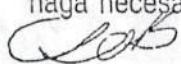
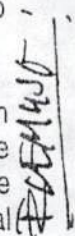
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

SEXTA REVERSION: Dadas las condiciones y naturaleza del presente contrato en virtud del cual los bienes aportados en concesión por la concedente serán modificados y transformados y a que operará en ellos el fenómeno jurídico de la accesión, siendo de mayor valor el monto de la construcción, materiales e industria incorporados por la CONCESIONARIA, la reversión no se dará mediante la devolución de los mismos bienes entregados en Concesión/aportes sino mediante la entrega de área privada construida. En consecuencia de lo anterior, el cumplimiento total de la obligación de revertir que asume el concesionario tendrá lugar, mediante la entrega de la propiedad a favor del concedente de CUATROCIENTOS VEINTE (420) Unidades (locales) tipo A de 1,85 ml x 1,89 ml medidos entre ejes de muros, equivalentes a un área de 1468,53 m² y QUINCE (15) locales de 1,85 ml x 3ml medidos entre ejes de muros, con un área de 83,25 m² para un área total de área de MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS CON SETENDA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS (1551,78 m²) ubicados en el segundo piso de la construcción denominada "Plaza de Mercado", según el plano contenido en el anexo 1. Una vez revertida el área construida mencionada, el concedente habrá recibido íntegramente contraprestación por sus aportes previstos en el contrato de concesión y no habrá lugar a la entrega de bienes adicionales como reversión a la finalización del contrato. La reversión no se dará al finalizar el contrato, sino que esta tendrá lugar al finalizar la construcción de la fase 1 del **programa de trabajo**, sin que ello implique la terminación del contrato, sino que por el contrario la concesión subsiste, subsistiendo así mismo las obligaciones de la concedente hasta la terminación del mencionado contrato. Dadas las características previstas para la reversión, la fiducia para la administración de los recursos destinados a la construcción del proyecto, será liquidada al operar la reversión, sin que sea necesaria esta figura para la ejecución de la fase 2 del proyecto.

SEPTIMA PLAZO. El plazo o término de la concesión será de QUINCE (15) años, el cual se empezará a contar a partir de la fecha de suscripción del **acta de iniciación de la concesión**. Este plazo se entiende sin perjuicio de que se cumplan los tiempos previstos en el programa de trabajo que es obligatorio: **Fases del proyecto** El proyecto estará comprendido por las siguientes fases según está establecido en el Programa de trabajo: 1. Fase 1 Consistirá en la financiación, diseño, construcción, comercialización del Mercado Público de Santa Marta. Al final de esta fase operará la reversión, sin que ello signifique la terminación del Contrato. 2 Fase 2: Consistirá en la financiación, diseño, construcción, comercialización de la Galería Comercial El Pueblito. 3 Administración Consistirá en la administración y explotación económica y/o comercial de las unidades privadas, tanto del Mercado Público, como de la Galería El Pueblito que no se hayan enajenado o revertido, incluirá además la administración y explotación económica y/o comercial de los espacios o áreas comunes y de las dependencias anexas a las edificaciones construidas, así como la prestación de otros servicios y actividades propias del aprovechamiento económico de la concesión y de las edificaciones destinadas al uso comercial. Esta actividad dará inicio a terminación de la construcción de la Fase 1 y durará hasta la terminación del contrato. Esta administración no comprende la de las áreas privadas entregadas a la concedente en reversión.

El plazo y duración de cada fase, será el previsto en el Programa de Trabajo y podrá extenderse en la medida en que se presenten situaciones que alteren de manera relevante las condiciones de ejecución del objeto contractual. Toda ampliación del plazo que según el **programa de trabajo** se haga necesaria, será otorgada previa suscripción del contrato adicional correspondiente en el cual

se establecerán las compensaciones a que el concesionario tenga derecho, si a ello hubiera lugar. Las ampliaciones de plazo, por causales no imputables al concesionario, que se generen durante la etapa de construcción y/o comercialización conllevarán el reconocimiento de todos los costos, directos e indirectos, del concesionario, calculados sobre la estructura de precios del contrato, y en función del mayor tiempo que arroje el **programa de trabajo**

Cuando sucedan eventos que en criterio del concesionario puedan ajustarse a los presupuestos previstos para la extensión del plazo del contrato estos deberán ser comunicados por el concesionario al MERCADO CENTRAL DE SANTA MARTA S.A. y una vez esta última entidad evalúe la solicitud del concesionario y la encuentre ajustada a las disposiciones contractuales, se suscribirá un contrato adicional fijando el término por el cual se extenderá el plazo de la concesión. Si no hubiere acuerdo entre las partes en lo pertinente, se acudirá a los mecanismos de conciliación previstos en la cláusula compromisoria.

OCTAVA REGIMEN DE BIENES El MERCADO CENTRAL DE SANTA MARTA S.A. en virtud del presente contrato aporta los **terrenos** descritos en la cláusula tercera del presente contrato, con destino exclusivo a las labores que deban desarrollarse y al otorgamiento de las garantías que resulten necesarias para el cierre financiero. Con la suscripción del presente contrato se transfiere la propiedad de los terrenos antes citados y queda afectada exclusivamente al desarrollo del proyecto, la entrega debe hacerse libre de toda perturbación jurídica, prenda, hipoteca, gravamen o limitación de dominio.

La entrega material de TERRENOS aportados en virtud del presente contrato de concesión se realizará de la siguiente manera: 1. **Terrenos necesarios para la construcción del Mercado Público MERCADO** (Fase 1) Constituido por dos predios denominados así, 1. Mercado Público, 2 Plaza de Taxis: 1 mercado público matrícula inmobiliaria 0800019604 y Cedula Catastral 010122800001000 2. Plaza de taxis cedula catastral 01011120001000; estos dos predios tienen una cabida total de 2.381m²; se entregarán materialmente al concesionario el 30 de octubre de 2002, previo cumplimiento de los acuerdos contenidos en el acta de 17 de septiembre de 2002. 2. **Terrenos necesarios para la construcción del la Galería Comercial El Pueblito PUEBLITO** (Fase 2) Folio de matrícula inmobiliaria número 080-26099 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santa Marta y Código Catastral número 0111144007 y 011114023 con un área de 7.953 m² se entregarán materialmente al concesionario dentro de los quince (15) días comunes siguientes a la terminación de la edificación del mercado público de Santa Marta y según el Programa de Trabajo. La entrega material de los bienes se realizará libre de toda posesión, tenencia, pillaje, invasiones y cualquier perturbación de la posesión que impida, paralice o afecte o amenace con afectar el desarrollo del contrato de concesión. En el caso en que por cualquier circunstancia algún bien no pueda ser utilizado, bien sea porque resulte imposible acceder al mismo o porque su utilización no sea viable de acuerdo a su estado actual al momento de la entrega, el concesionario no estará obligado a recibir el bien hasta tanto no sea solucionado el problema que hace imposible su utilización, responsabilidad que estará a cargo de la Sociedad MERCADO CENTRAL DE SANTA MARTA S.A y del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta bajo su cuenta y riesgo. Durante el periodo en el cual no se pueda hacer uso de los bienes concesionados por una situación de las descritas en este capítulo, la Sociedad MERCADO CENTRAL DE SANTA MARTA S.A.

Cat

deberá pagar al concesionario intereses de mora sobre el valor del respectivo cierre financiero; lo anterior, sin perjuicio de las demás indemnizaciones a que haya lugar. Una vez sea posible hacer entrega del bien al concesionario, el MERCADO CENTRAL DE SANTA MARTA S.A. procederá a ello a efectos de lo cual se suscribirán las actas complementarias que se requieran a efectos de mantener el equilibrio económico y financiero del contrato. Al momento de realizar la entrega material se deberá suscribir, por las partes contratantes, la correspondiente ACTA DE ENTREGA MATERIAL de los aportes, en la que consten las condiciones en las que el concesionario recibe los bienes aportados. El MERCADO CENTRAL DE SANTA MARTA S.A. y el se obligan a otorgar a favor de la concesionaria las correspondientes escrituras públicas de aporte de los terrenos en los momentos y términos señalados en las cláusulas anteriores. La concedente garantiza, en los términos del Código Civil, que los bienes permanecerán libres de cualquier perturbación jurídica o material y en consecuencia responderán por la evicción y saneamiento de los terrenos aportados. Esto sin perjuicio de las indemnizaciones a que haya lugar en los derechos del contratista por cualquier perturbación de la tenencia quieta, tranquila y pacífica de los terrenos necesaria para la ejecución de las obras y para el cierre financiero.

NOVENA PRECIO A efectos fiscales y presupuestales, el precio del presente contrato será indeterminado. Sin perjuicio de lo anterior, La Tasa Interna de Retorno será el parámetro mínimo para determinar la remuneración a que tiene derecho el Concesionario

DECIMA REMUNERACIÓN DEL CONCESIONARIO El concesionario recibirá como remuneración de la concesión los beneficios o réditos económicos que se originen en la comercialización y administración previstos en el presente contrato. Tal remuneración incluye las utilidades obtenidas en las ventas y arriendos de áreas privadas, y de las derivadas de la administración de los bienes concesionados. Igualmente se incluyen en la remuneración del concesionario los réditos obtenidos por la explotación comercial que de cualquier modo realice sobre las áreas comunes y sobre las áreas privadas no revertidas, incluyendo, entre otras, pero sin limitarse a las actividades de publicidad y mercadeo, eventos, arriendos, servicios y cualquier otra actividad que realice sobre tales áreas y sobre la concesión.

UNDECIMA OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO Serán obligaciones del **Concesionario** tendrá las siguientes: 1. **La construcción** de las edificaciones propuestas. 2. La preparación de diseños, la ejecución de la construcción y comercialización, en los términos y condiciones técnicas previstas en el presente pliego de condiciones. 3. Asumir por cuenta propia o con cargo a la obtención de créditos, o de cualquier otra manera aceptada por la legislación colombiana, la financiación total de la ejecución del contrato de **concesión**, según lo descrito en pliegos de condiciones. 4. Realizar los aportes del CONCESIONARIO que se encuentran previstos en el flujo de efectivo, en los términos y condiciones previstos en el mencionado documento. 5. Lograr los cierres financieros necesarios. El valor de los Cierres financieros se establece en: CUATROMIL CIENTO NUEVE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS (\$4.109.735.432) para la fase 1, y TRES MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS (\$3.148.783.810) para la fase 2. Para determinar el cierre financiero se incluirán, como aportados, las inversiones, obras, costos y gastos realizados por el concesionario en la ejecución de cada fase.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

además de las garantías y aportes (en dinero o en especie, de las partes) y los recaudos logrados en cada caso, así como las promesas de venta suscritas. 6. Asumir por cuenta propia, la remuneración y demás gastos que deban sufragarse en razón a la ejecución del contrato fiduciario a que se refiere el numeral 3.5.3 del pliego de condiciones. 7. Hacer la reversión al **MERCADO CENTRAL DE SANTA MARTA S.A.**, o a quien el **MERCADO CENTRAL DE SANTA MARTA S.A.** indique, en los términos del presente contrato. 8. Cancelar todas las obligaciones y prestaciones económicas a que haya lugar, conforme a la ley y a lo establecido en los pliegos de condiciones. 9. Estar al día en los pagos laborales y aportes parafiscales relacionados con el desarrollo del proyecto. 10. Pagar cumplidamente los impuestos de orden nacional y todos aquellos de los que no ha sido eximido en virtud del presente contrato. 11. Dar aviso a la concedente de cualquier incidencia o novedad que pueda afectar el proyecto. 12. Pedir oportunamente las modificaciones y ajustes que, a su juicio resulten necesarias para el desarrollo del proyecto. 13. Las demás que se establecen en los Pliegos de Condiciones y en la oferta. 14. Mantener y conservar durante la duración del contrato y dos años mas, la contabilidad, correspondencia y demás documentos de comercio relacionados con el contrato. 15. Permitir la realización de las inspecciones contables y financieras de que trata este contrato.

PARAGRAFO: Las obras de acondicionamiento del lote "el Pueblito" se realizarán conforme con el acta de acuerdo del 17 de septiembre de 2002.

DUODECIMA ADMINISTRACION DE RECURSOS PARA EL CIERRE FINANCIERO DE LA FASE 1 Los recursos obtenidos o aportados por la CONCESIONARIA para la consecución del primer cierre financiero, destinado a la ejecución de la primera Fase del Programa de Trabajo, serán depositados en una fiducia, hasta lograr el cierre financiero correspondiente a la Fase 1, Mercado Público. Tales recursos serán entregados a la CONCESIONARIA, contra la presentación de la correspondiente **ACTA PARCIAL** y por el porcentaje en ella establecido. Sin perjuicio de lo anterior la CONCESIONARIA podrá demostrar el avance de los trabajos y porcentaje de ejecución, para los efectos de esta cláusula, por medio de certificación de la Sociedad Colombiana de Ingenieros, o cualquier ente consultivo del Gobierno competente para temas de ingeniería y/o arquitectura. De todas formas, en el momento del logro del cierre financiero se liberarán los recursos, para que puedan ser destinados exclusivamente al desarrollo de las actividades de construcción de la fase 1 del proyecto.

DECIMATERCERA OBLIGACIONES DE LA CONCEDENTE: La concedente tendrá las siguientes obligaciones: 1. Cooperar con el **Concesionario** para el normal desarrollo del contrato. En especial colaborar con el **Concesionario**, en los términos previstos en el pliego de condiciones, cuando este lo solicite, en las gestiones que deba realizar ante las autoridades para obtener permisos o licencias, y particularmente en la obtención de posibles licencias ambientales o autorizaciones de similar naturaleza. La entidad se obliga a entregar al adjudicatario los **terrenos** aportados, libres de todo elemento que pueda perturbar la ejecución de sus trabajos. 2. realizar los aportes, pagos o garantías previstos en este contrato. 3. Designar oportunamente la Interventoría de construcción para el Proyecto 4. Restablecer y mantener el equilibrio económico del Contrato, cuando quiera que se vea afectado. 5. Mantener, durante todo el desarrollo del contrato, libres de toda perturbación jurídica y de hecho la propiedad y posesión de los terrenos aportados 6. Tramitar diligentemente el

desembolso de las apropiaciones presupuestales que resulten necesarias, de acuerdo con otras obligaciones de carácter pecuniario que se deriven de lo previsto en el pliego de Condiciones y en el **Contrato de Concesión**, y garantizar los eventuales pagos que tuvieren que hacerse al Concesionario. Cada año se realizará una revisión del equilibrio económico y financiero del contrato y de ser necesario restablecerlo se harán las apropiaciones presupuestales pertinentes 7. Garantizar que el proyecto tendrá acceso, a borde de los lotes aportados, de todos los servicios públicos domiciliarios(acueducto, alcantarillado pluvial y sanitario, teléfonos, energía eléctrica, alumbrado Público, gas, etc.) en las condiciones que resulten necesarias para el buen funcionamiento del proyecto.

DECIMACUARTA APORTES DE LA CONCEDENTE La concedente realizará los siguientes aportes:
1. Entregar los terrenos aportados en las condiciones previstas en el presente contrato 2. Realizar una campaña publicitaria institucional del mercado público de Santa Marta, por intermedio de Vallas, folletos plegables, propagandas radiales, televisivas y en prensa escrita.

DECIMAQUINTA OBLIGACIONES ESPECIALES DEL DISTRITO TURISTICO CULTUAL E HISTORICO En virtud del presente contrato El Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta tendrá las siguientes obligaciones: 1. Mantener libres de toda perturbación, los bienes aportados durante toda la vigencia del contrato los bienes aportados por el concedente, a través de los medios policivos necesarios. 2. Dar manejo a la comunidad y a los usuarios del mercado de Santa Marta de manera que no se generen situaciones de índole social que afecten el desarrollo del proyecto. 3. Garantizar, durante las etapas de construcción, comercialización y administración que el espacio público a mil quinientos metros a la redonda del sitio del proyecto no será utilizado para la venta de bienes y servicios que puedan ser ofrecidos en el Mercado Público de Santa Marta, así mismo garantizar que a partir de la terminación de la fase 2 y durante las etapas de construcción y administración que el espacio público a mil quinientos metros a la redonda del sitio del proyecto no será utilizado para la venta de bienes y servicios que puedan ser ofrecidos en la Galería comercial el Pueblito. Parágrafo: Sin perjuicio de lo anterior, durante el proceso de construcción de la segunda fase (Galería comercial "El Pueblito") el Distrito garantizará que no habrá vendedores ambulantes de misceláneos en el eje ambiental y las zonas públicas aledañas al proyecto que se adecúen, y que el espacio público, en esta zona, no será ocupado por ningún tipo de comerciantes informales. 4. Garantizar, por medio de las autoridades de tránsito, durante el término del contrato, que las vías públicas y el espacio público a quinientos metros (500 mts) a la redonda del sitio del proyecto no serán utilizados para el parqueo de vehículos. 4. Durante el periodo de construcción previsto en el Programa de trabajo para la FASE 1, el Distrito garantizará que se adecuarán las áreas de uso peatonal y vías aledañas a los lotes entregados en concesión en los términos y condiciones del Plan Parcial de redesarrollo del sector del Mercado Público,. Así mismo el Distrito cumplirá con las disposiciones del Plan Parcial para la UAU 1, en las condiciones del Acta suscrita el 17 de septiembre de 2002, 5. El Distrito garantizará durante la duración del contrato la presencia permanente, 24 horas al día, de la autoridad de Policía Nacional en el área del Mercado Público, con un número de efectivos suficiente. 6. Durante un periodo igual a la duración total de las actividades de construcción y comercialización mas dos años, el Distrito no destinará ningún inmueble a, ni

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

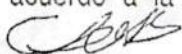
promoverá o autorizará la construcción o instalación de un Mercado Público Publico para el Distrito de Santa Marta distinto del que es objeto del presente contrato.

PARAGRAFO: Como quiera que la propuesta del concesionario prevé una exención, a favor de la concesionaria, de todos los impuestos directos o indirectos distritales y aquellos que recauda o retiene el distrito, que graven el proyecto o a la concesionaria, durante el término del contrato y atendiendo a que el DISTRITO no posee estas atribuciones; Con el fin de mantener condiciones económicas tales que permitan la inversión privada, el Distrito se compromete Tramitar ante el Concejo Distrital esta exención de Impuestos; en caso de no lograr tales exenciones, o de lograrse parcialmente se buscará una solución que conserve el equilibrio financiero del contrato.

DECIMASEXTA GARANTIA DE INGRESO MÍNIMO Si transcurridos cinco (5) meses de iniciada la comercialización del proyecto no se ha vendido la totalidad del segundo piso de la edificación denominada "Plaza de Mercado" que corresponde a la fase 1 del Programa de Trabajo, la CONCESIONARIA se lo manifestará a la concedente, quién iniciará gestiones con otras entidades administrativas del orden Distrital para que ellas adquieran los locales que faltaren por vender; si a pesar de esta gestión, transcurridos cinco (5) meses de la comunicación antedicha, no se ha vendido la totalidad del segundo piso de la edificación denominada "Plaza de Mercado" que corresponde a la fase 1 del Programa de Trabajo, la Concedente comprará directamente un número plural de unidades equivalentes a OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PUNTO TREINTA Y DOS (859.32 m²) metros cuadrados comercializables, a un valor de TRES MILLONES SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS SETENTA YOCHO PESOS (\$3.061.578.00.) el metro cuadrado para un total de DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SIETE PESOS (\$2.630'875.207.00.), como se establece en el Anexo número 2 del presente contrato. Esta garantía operará por una sola vez y únicamente respecto del Mercado (fase 1), y no será trasladable a la Galería Comercial "El Pueblito".

DECIMASEPTIMA AUDITORIA CONTABLE Cualquiera de las partes podrá solicitar, en cualquier momento durante el desarrollo del contrato y durante dos (2) años más, la realización de una auditoria financiera y contable sobre sus libros, documentos contables y comerciales y sobre los de la otra parte. El informe de dicha auditoria versará sobre el cumplimiento de las normas de contabilidad generalmente aceptadas y de las normas legales aplicables, sobre los estados de resultados de la concesión, sobre los demás resultados de la concesión y sobre el cumplimiento de las previsiones de flujo de efectivo, incluyendo un análisis de las incidencias que hubieran podido afectarlo y sobre su imputabilidad. El informe será enviado al **concesionario**, para sus explicaciones, antes de la emisión final y en todo caso será dado a conocer a las partes. La auditoria será realizada por una empresa externa, independiente, especializada en este tipo de actividades y de reconocida solvencia y trayectoria. Los costos de la auditoria contable estarán a cargo de la parte que la solicite, pero serán reembolsables por la otra parte, en todo o en parte cuando se encuentre que dicha auditoria resulta importante para el Proyecto.

DECIMAOCTAVA INTERVENTORÍA La interventoría del presente contrato será realizada por VALA INGENIERIA LTDA. La interventoría se encargará de asegurar que las obras se realicen de acuerdo a la calidad ofrecida en la propuesta y verificará el cumplimiento de las actividades.



RECIBIDO
FEB 14 2016

contractuales de acuerdo al Programa de Trabajo. Quincenalmente se realizará un acta parcial de avance donde se reporte el avance de los trabajos logrados en el periodo, indicando las cantidades de obra ejecutada en el periodo y su medición a origen, así como los porcentajes de avance logrados en el periodo y totales. Las actas parciales serán los documentos que utilizará LA CONCESIONARIA como soporte para realizar retiros de la fiducia establecida para el manejo de los dineros del primer cierre financiero. Toda decisión de la interventoría compromete la responsabilidad de la concedente y deberá ser comunicada por escrito, las decisiones verbales no tendrán ninguna validez. Sin perjuicio de lo anterior las decisiones de la interventoría quedaran suspendidas hasta que resuelva sobre ellas la Sociedad de Economía mixta, si el CONCESIONARIO lo solicita por escrito dentro de los 10 días siguientes a su comunicación. Todos los conflictos que surgieren entre la interventoría y la oncesionaria serán resueltos en segunda instancia por el concedente. Si el concesionario considera que algún funcionario de la interventoría está entorpeciendo la adecuada ejecución del contrato, podrá solicitar a las concedente su remoción, mediante escrito razonado que debe ser resuelto en el término de cinco días hábiles.

DECIMONOVENA SUSPENSION DEL CONTRATO: Las partes podrán suspender el contrato de mutuo acuerdo por razones de conveniencia, de fuerza mayor o caso fortuito, mediante la suscripción de una acta en la que se deje constancia de la duración de la suspensión, de sus causas y de la fecha exacta de reinicio del contrato. Al momento de la reiniciación del contrato deberá suscribirse la correspondiente "acta de reiniciación" en la cual deben constar las nuevas condiciones contractuales, si es que las hay y las compensaciones que se acuerden con el concesionario, con miras a mantener incólume la ecuación económica y financiera del contrato, si las causas de la suspensión no le son imputables al concesionario.

VIGECIMA APROPIACION PRESUPUESTAL. Dado que el presente contrato es de concesión no es necesario para su ejecución que se tramite una apropiación presupuestal por parte de la concedente. Sin perjuicio de lo anterior la concedente tramitará oportunamente las apropiaciones presupuestales que resulten necesarias durante la ejecución del contrato para satisfacer gastos o costos inherentes al contrato de concesión y cuya responsabilidad de pago recaiga sobre ellas de acuerdo con la ley.

VIGESIMA PRIMERA MULTAS Se pactan las siguientes multas con el objeto de otorgar a las entidades concedente un instrumento para perseguir el cumplimiento del contrato, en lo relativo al conograma de trabajo del concesionario; El concesionario podrá ser multado, en caso de que se presente un incumplimiento grave e injustificado del contrato, que afecte la ejecución del mismo, por un valor diario equivalente al 1 X 10.000 del valor del cierre financiero para la primera o segunda fase de construcción, según sea aplicable al caso concreto y sin que, en ningún caso el valor total de las multas pueda exceder el 5% del valor de cada uno de los cierres financieros, según sea el caso. Oportunidad para Imponer Multas: Las multas solamente podrán ser impuestas al contratista mientras éste se encuentre en situación de incumplimiento y nunca con posterioridad. En ningún caso se podrá aplicar multa con posterioridad a la operación de la reversión. procedimiento para Imponer Multas: Como requisito previo de cualquier sanción contractual, será necesaria la expedición de la "No Conformidad" por parte de la Interventoría, de acuerdo al Plan de Calidad. De la "No Conformidad" se dará traslado de 5 días al Concesionario para contestarla. En caso de



9/11/15
#15/11/15

persistir la "No Conformidad", se dará un tiempo prudencial para que el Concesionario la levante y se adecue al Plan. Las multas serán impuestas por las entidades concedente, durante la vigencia de la situación de incumplimiento, mediante comunicación razonada y soportada en un informe de la interventoría dirigida al contratista, quién podrá enervarlas mediante escrito razonado aportado a las concedente. Si el contratista contesta la multa, ésta quedará en suspenso hasta que sea discutida por las partes dentro del marco del arreglo directo. En todo caso frente al desacuerdo definitivo de las partes se dará aplicación a lo dispuesto por la cláusula compromisoria prevista en este contrato.

VIGESIMA SEGUNDA CLAUSULA PENAL. Las partes mutuamente se comprometen a pagar a favor de su cocontratante una CLAUSULA PENAL, de carácter compensatorio, equivalente al 10% del valor de cada uno de los cierres financieros, según el momento en el que se presente el incumplimiento. Lo anterior sin perjuicio de que la parte víctima del incumplimiento pueda reclamar le sean pagados la totalidad de los perjuicios que se le han causado.

VIGESIMA TERCERA, CLAUSULAS EXCEPCIONALES: Toda vez que el presente contrato es de naturaleza estatal, conlleva el pacto de cláusulas excepcionales, en los términos de la ley 80 de 1993. 1. Caducidad: La entidad concedente decretará la caducidad del contrato de concesión, en caso de que se presenten incumplimientos graves y definitivos que evidencien la necesaria e impostergable paralización del mismo. Para que se decrete la caducidad del contrato será necesario que la entidades adelanten un procedimiento administrativo tendiente a permitir el ejercicio del derecho de defensa por parte del concesionario. Parágrafo: Después de la reversión no podrá haber caducidad del Contrato por cuanto el CONCESIONARIO habrá cumplido con la parte esencial del objeto contratado y solo restará que recupere la inversión privada que ha realizado. 2. Terminación unilateral: la concedente podrán decretar la terminación unilateral del contrato cuando se presenten los hechos, que de acuerdo con la ley 80 de 1993, dan lugar a ella, estableciendo en el acto administrativo correspondiente, las compensaciones a las que tiene derecho el contratista. Parágrafo: Después de la reversión no podrá haber Terminación Unilateral del Contrato por cuanto el CONCESIONARIO habrá cumplido con la parte esencial del objeto contratado y solo restará que recupere la inversión privada que ha realizado incluyendo sus intereses comerciales. 3. Modificación unilateral: En principio las partes dentro del contrato agotarán todas las instancias necesarias para establecer de mutuo acuerdo las modificaciones contractuales que resulten necesarias para la adecuada ejecución del contrato. Agotado el trámite anterior, la concedente podrá decretar la modificación unilateral del contrato cuando se presenten los hechos, que de acuerdo con la ley 80 de 1993, dan lugar a ella, estableciendo en el acto administrativo correspondiente, las compensaciones a las que tiene derecho el contratista. 4. Interpretación Unilateral: Si las partes no pueden ponerse de acuerdo en la interpretación de alguna cláusula contractual, la entidad podrá, dentro de los límites señalados por la ley 80 de 1993, proceder a interpretar unilateralmente la disposición contractual.

VIGESIMA CUARTA CLAUSULA COMPROMISORIA: Las partes, incluyendo al fiador, someterán toda diferencia o litigio que surgiere en relación con la concesión o con el perfeccionamiento, ejecución, desarrollo, cumplimiento, terminación y/o liquidación del presente contrato, a un Tribunal de Arbitramento. El tribunal de Arbitramento que estará conformado por tres (3) árbitros, decidirá en



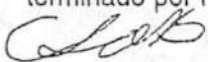
10-11-2010

derecho y se regirá en lo procesal por la ley y por los procedimientos de la Cámara de Comercio de Santa Marta. Dicho Tribunal de Arbitramento sesionará en la Cámara de Comercio de Santa Marta y tendrá una duración de seis (6) meses. El Nombramiento de los Arbitros será de común acuerdo, si no fuere posible acuerdo, los árbitros serán nombrados por la Junta Directiva de la Cámara de Santa Marta.

VIGESIMA QUINTA GARANTÍA ÚNICA: Dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de la firma del contrato, el CONTRATISTA deberá constituir por su cuenta y entregar a las entidades concedente una Garantía Única, expedida por compañía de seguros o entidad bancaria, legalmente establecida en Colombia, que ampare los riesgos que a continuación se enumeran: 1. El cumplimiento de las obligaciones relacionadas con la construcción de la infraestructura concesionada por un valor del diez por ciento (10%) del valor del presupuesto anual de inversión para estas actividades, por periodos anuales, renovable durante un periodo total de tres (3) años contados a partir de la fecha de la expedición de la póliza, de la misma se descontaran las actividades que se vayan ejecutando; 2. El cumplimiento de las obligaciones relacionadas con la comercialización de la infraestructura concesionada, por un valor del diez por ciento (10%) del valor del presupuesto anual de inversión para estas actividades, por periodos anuales, renovable durante un periodo igual al de la Concesión, contados a partir de la fecha de la expedición de la póliza; 3. El pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones: La garantía cubrirá el pago de todos los salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones de los empleados del Concesionario, que intervengan en el cumplimiento del presente contrato, por periodos anuales, renovable durante todo el término del Contrato de Concesión contado a partir de la fecha de expedición de la póliza y tres (3) años más por un valor equivalente al diez por ciento (10%) de la cifra a la que el Concesionario estime que ascenderán los gastos laborales promedio de cada año; 4. Responsabilidad civil extracontractual: El Concesionario deberá suscribir una póliza que ampare los daños y perjuicios que pueda causar a terceros con ocasión de la ejecución del Contrato de Concesión, por periodos anuales, renovable durante el término del Contrato de Concesión contado a partir de la fecha de expedición de la póliza y tres (3) años más, por un valor del diez por ciento (10%) del valor total de la construcción programada para cada periodo anual. 5. Estabilidad de la obra: Se garantizará la estabilidad de las obras que adelante el Concesionario, mediante una póliza que cubra estas contingencias por el término de cinco (5) años contados a partir de la finalización del Plan de Obras y su monto será del cinco por ciento (5%) del valor total de la construcción.

VIGESIMA SEXTA REVISION DEL CONTRATO POR POLIZAS Dada la situación que atraviesa el país frente al tema de reaseguros, situación por la cual los aseguradores y reaseguradores como máximo permiten seguros por un término de cinco años, la concesión deberá ser revisada como máximo quinquenalmente. En todo caso, cuando quiera que el concesionario no pueda obtener renovación de los seguros deberá solicitar el amparo a otras compañías, si no lo obtiene, se considerará fuerza mayor, pero en ningún caso la no renovación de los seguros se entenderá como un incumplimiento de la concesionaria o de la aseguradora, por el contrario se le dará tratamiento de hecho no imputable al contratista.

VIGESIMA SEXTA TERMINACIÓN DEL CONTRATO Las partes contratantes podrán dar por terminado por mutuo acuerdo el presente contrato, siempre que dicha actuación resulte como la más

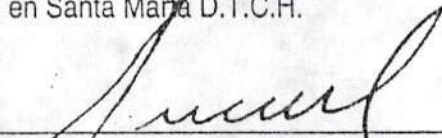


razonable a los intereses que se hayan involucrados en el proyecto. La terminación del contrato se dará mediante la suscripción de un acuerdo en este sentido en el que consten las motivaciones de la decisión y las condiciones en las que operará la respectiva terminación.

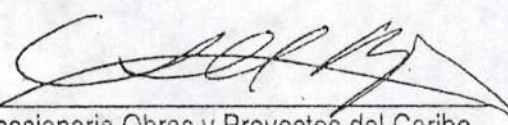
VIGESIMA SEPTIMA. Sin perjuicio de las obligaciones especiales asumidas por él, el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta suscribe el presente contrato en constancia de su condición de afianzador, de la concedente en el cumplimiento de todas las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato en los términos de los artículos 2361 y siguientes del código civil, sin que haya lugar al beneficio de excusión. La fianza se mantendrá vigente durante las eventuales extensiones de Plazo del contrato y amparará las obligaciones contraídas por la concedente en virtud del cualquier modificación u otrosí al contrato principal.

VIGESIMA OCTAVA LIQUIDACION DEL CONTRATO: Las partes liquidarán el presente contrato, de común acuerdo, dentro de los seis (6) meses siguientes a la terminación de la concesión. Durante este trámite se realizará la liquidación contable del contrato y la liquidación jurídica y definitiva del mismo, para lo cual las partes evaluarán la totalidad de las diferencias que puedan subsistir y buscaran darles una solución eficaz.

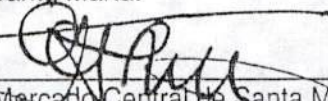
Para Constancia se firman tres originales del mismo tenor a los 30 días del mes de Septiembre de 2002, en Santa Marta D.T.C.H.



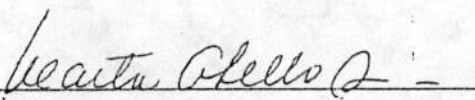
Distrito Turístico Cultural e Histórico de Santa Marta.



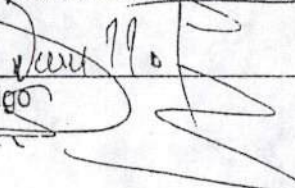
Concesionaria Obras y Proyectos del Caribe



Mercado Central de Santa Marta.



Testigo



Testigo

**OTROSI NUMERO 1 AL
CONTRATO DE CONCESIÓN No 001/2002**

Entre los suscritos a Saber: La sociedad de economía mixta **MERCADO CENTRAL DE SANTA MARTA S.A.** creada mediante acuerdo 024 del 19 de octubre de 1995 quien en el presente OTROSI actúa a través de su representante legal **ELBERTO JOSE LEMUS GARCIA** identificado con la cédula de ciudadanía número 12.541.763 de Santa Marta y que para los efectos del presente será denominada la **CONCEDENTE**; y la sociedad comercial **SOCIEDAD CONCESIONARIA OBRAS Y PROYECTOS DEL CARIBE S. A.** constituida mediante E.P. 4.288 del 27 de septiembre de 2002 en la notaría 45 del círculo de Bogotá, representada Legalmente por **LUIS ORLANDO BARRAGAN GOMEZ** y que para los efectos del presente documento será denominada **LA CONCESIONARIA**, han acordado suscribir el presente OTROSI, teniendo en cuenta las siguientes

CONSIDERACIONES:

PRIMERA: Que el día 30 de septiembre de 2002 las partes suscribieron el contrato de concesión número 001/2002. Contrato que se rige por las disposiciones del estatuto de contratación pública, Ley 80 de 1993.

SEGUNDA: Que el 17 de septiembre de 2002, las partes suscribieron un acta de acuerdo, según la cual la **CONCESIONARIA** adelantaría las obras necesarias para el funcionamiento provisional del mercado de Santa Marta en tanto se desarrolla la Fase 1 del Proyecto. En la mencionada acta se estipuló que las partes acordarían la forma de pago de los trabajos realizados en este sentido, trabajos que tienen el carácter de imprevistos y que no forman parte del objeto del contrato de concesión.

Es de resaltar que la concedente se ha venido beneficiando económica y funcionalmente de tales obras, toda vez que recibe los pagos, por concepto de arrendamiento y administración, de los vendedores y usuarios del mercado y que tales obras han permitido el traslado de personal a efectos de realizar la entrega material del los lotes denominados "Mercado" y "Plaza de taxis", de la fase 1 del proyecto.

TERCERA: Que durante el traslado del mercado público de Santa Marta al lote denominado "El Pueblito" se hizo evidente que los censos y cálculos realizados inicialmente por el **CONCEDENTE** no incluían la verdadera cantidad de usuarios y vendedores y, que la información recogida y suministrada en este sentido era inexacta.



Hubo un incremento en el número de vendedores de cerca del Treinta y tres por ciento (33%) por encima de lo inicialmente previsto.

CUARTA: Que por la circunstancia descrita anteriormente generó la necesidad de realizar obras adicionales para poder recibir la cantidad adicional de usuarios y vendedores. Adicionalmente se hizo necesaria la revisión de algunos trabajos ya realizados, como son instalaciones eléctricas y transformadores entre otras.

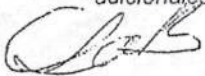
QUINTA: Que el 28 de noviembre de 2002, el gerente del proyecto del mercado, por parte de la sociedad Mercado Central S.A., arquitecto Pedro Bonilla B. certificó que el CONCESIONARIO ejecutó obras por un valor de QUINIENTOS DIECISÉIS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS mcte, (\$516.994.596.00.). La ejecución de estas obras implicó que el CONCESIONARIO desplazara un equipo humano y técnico, así como los recursos necesarios para el desarrollo de los trabajos, sin que a la fecha exista retribución alguna por la inversión realizada.

CUARTA: Que el día 21 de febrero de 2003 se suscribió el acta de entrega jurídica de los bienes aportados en concesión, en la cual se prevé que la fecha de entrega de la fase 1 del proyecto será el 9 de mayo de 2004

QUINTA: Que la sociedad de economía mixta, ni el Distrito cuentan con recursos destinados a realizar el pago de estas obras ejecutadas.

SEXTA: Que en la cláusula sexta del contrato se estableció:

SEXTA REVERSION: Dadas las condiciones y naturaleza del presente contrato en virtud del cual los bienes aportados en concesión por la concedente serán modificados y transformados y a que operará en ellos el fenómeno jurídico de la accesión, siendo de mayor valor el monto de la construcción, materiales e industria incorporados por la CONCESIONARIA, la reversión no se dará mediante la devolución de los mismos bienes entregados en Concesión/aportes sino mediante la entrega de área privada construida. En consecuencia de lo anterior, el cumplimiento total de la obligación de revertir que asume el concesionario tendrá lugar, mediante la entrega de la propiedad a favor del concedente de CUATROCIENTOS VEINTE (420) Unidades (locales) tipo A de 1,85 ml x 1,89 ml medidos entre ejes de muros, equivalentes a un área de 1468,53 m² y QUINCE (15) locales de 1,85 ml x 3ml medidos entre ejes de muros, con un área de 83,25 m² para un área total de área de MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS CON SETENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS (1551,78 m²) ubicados en el segundo piso de la construcción denominada "Plaza de Mercado", según el plano contenido en el anexo 1. Una vez revertida el área construida mencionada, el concedente habrá recibido íntegramente contraprestación por sus aportes previstos en el contrato de concesión y no habrá lugar a la entrega de bienes adicionales como reversión a la finalización del contrato. La reversión no se dará al finalizar el




contrato, sino que esta tendrá lugar al finalizar la construcción de la fase 1 del **programa de trabajo**, sin que ello implique la terminación del contrato, sino que por el contrario la concesión subsiste, subsistiendo así mismo las obligaciones de la concedente hasta la terminación del mencionado contrato. Dadas las características previstas para la reversión, la fiducia para la administración de los recursos destinados a la construcción del proyecto, será liquidada al operar la reversión, sin que sea necesaria esta figura para la ejecución de la fase 2 del proyecto

ACUERDAN:

PRIMERA: Las partes acuerdan que el pago del valor de las obras no previstas será mediante la compensación frente a la cantidad de metros cuadrados construidos a revertir, según se establece en la cláusula sexta del contrato.

SEGUNDA: El valor de las obras ejecutadas y certificadas será llevado a la fecha en que operaría la reversión, a la terminación de la fase 1 del proyecto, a efectos de calcular el impacto del transcurso este tiempo en la economía del contrato, toda vez que es imposible cancelar estos valores en la fecha actual al distrito. Esto es, se estimará como fecha de pago el 9 de mayo de 2004.

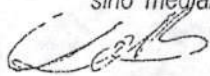
TERCERA: El valor de la financiación de este periodo se establece en la suma de CIENTO NOVENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTAY NUEVE MIL OCHOCIENTOS DIEZ Y SIETE PESOS (\$198.859.817.00.), para un valor total a compensar de SETECIENTOS QUINCE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS TRECE PESOS (\$715.854.413.00.)

CUARTA: Por lo anteriormente establecido, se disminuye el valor de los bienes a revertir en la suma de SETECIENTOS QUINCE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS TRECE PESOS (\$715.854.413.00.)

QUINTA: En consecuencia se revertirán 377 locales de (1.89 x 1.85 mt.) que quedan establecidos en el anexo 1 del presente OTROSI

SEXTA: Las partes acuerdan modificar la cláusula sexta del contrato, que quedará del siguiente tenor:

SEXTA REVERSION: Dadas las condiciones y naturaleza del presente contrato en virtud del cual los bienes aportados en concesión por la concedente serán modificados y transformados y a que operará en ellos el fenómeno jurídico de la accesión, siendo de mayor valor el monto de la construcción, materiales e industria incorporados por la CONCESIONARIA, la reversión no se dará mediante la devolución de los mismos bienes entregados en Concesión/aportes sino mediante la entrega de área privada construida. En consecuencia de lo anterior, el




cumplimiento total de la obligación de revertir que asume el concesionario tendrá lugar, mediante la entrega de la propiedad a favor del concedente de Trescientos setenta y tres (373) Unidades (locales) de 1,85 ml x 1,89 ml medidos entre ejes de muros, para un área total de área MIL TRESCIENTOS DIEZ Y OCHO COMA DIEZ Y OCHO m² (1.318,18 m²) ubicados en el segundo piso de la construcción denominada "Plaza de Mercado", según el plano contenido en el anexo 1. Una vez revertida el área construida mencionada, el concedente habrá recibido íntegramente contraprestación por sus aportes previstos en el contrato de concesión y no habrá lugar a la entrega de bienes adicionales como reversión a la finalización del contrato. La reversión no se dará al finalizar el contrato, sino que esta tendrá lugar al finalizar la construcción de la fase 1 del **programa de trabajo**, sin que ello implique la terminación del contrato, sino que por el contrario la concesión subsiste, subsistiendo así mismo las obligaciones de la concedente hasta la terminación del mencionado contrato. Dadas las características previstas para la reversión, la fiducia para la administración de los recursos destinados a la construcción del proyecto, será liquidada al operar la reversión, sin que sea necesaria esta figura para la ejecución de la fase 2 del proyecto

SEPTIMA: Las demás cláusulas del contrato permanecen sin modificación, la presente modificación no afecta la garantía otorgada por el DISTRITO.

OCTAVA: El presente OTROSI solamente regula la forma de pago o compensación de las obras adicionales o no previstas realizadas para la adecuación del mercado temporal en el lote del pueblito y el coste financiero hasta el momento programado de la reversión.

Para Constancia se firman tres originales del mismo tenor a los 21 días del mes de febrero de 2003, en Santa Marta D.T.C.H.

Distrito Turístico Cultural e Histórico
de Santa Marta.
Alcalde (e)

Concesionaria Obras y Proyectos del
Caribe

Mercado Central de Santa Marta.

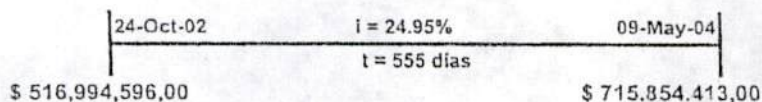
Testigo Augusto Davila
C.C. 19411729

Testigo 80423 fgt
Fernando Blanco

**INVERSIÓN REALIZADA POR EL CONCESIONARIO Y A CARGO (OBLIGACIÓN) DE LA
CONCEDENTE**

TASA DE INTERÉS	INVERSIÓN OCTUBRE/02	TIEMPO FASE I 24/Oct/02 - 9/May/04 VALOR INTERÉS	TOTAL
24.95% Anual	\$ 516,994,596.00	\$ 198,859,817.00	\$ 715,854,413.00

Nota: - Intereses Calculados al 24.95% anual del 24-Oct-02 al 09-May-04 para un total de 555 días tomando como base 360 días al año.



El valor de \$ 715.854.413.00 invertido por la CONCESIONARIA equivale a 67 locales de (1.89 x 1.85) mt que la CONCESIONARIA dejara de revertir a la CONCEDENTE a la fecha del 9 de Mayo de 2.004, por consiguiente de los 444 locales a revertir inicialmente, la CONCESIONARIA entregara 377 locales de (1.89 x 1.85) mt en el segundo piso del edificio mercado de Santa Marta.

REVERSIÓN A MAYO 9/04

CONCEPTO	VALOR REVERSIÓN	ÁREA LOCALES 2 PISO MERCADO	ÁREA TOTAL A REVERTIR	NUMERO DE LOCALES A REVERTIR
Reversión inicial después de los cambios de diseño solicitados por la CONCEDENTE el 3-12-02.	\$ 4,716.912.185.00	1.89 mt x 1.85 mt	1,552.446 m ²	444 Locales
Inversión realizada por la CONCESIONARIA y a cargo de la CONCEDENTE.	(\$ 715.854.413.00)	1.89 mt x 1.85 mt	(234.265) m ²	(67) Locales
Reversión final a Mayo 9/04.	\$ 4,001.057.772.00	1.89 mt x 1.85 mt	1,318.181 m ²	377 Locales



3.035.491.00



ANEXO 1

TERRENOS - BIENES INCORPORADOS A LA CONCESIÓN

INMUEBLE	MTS ²	FOLIO DE MATRICULA No.	AVALUO PESOS
MERCADO PUBLICO	3.493	080 - 19604	\$ 2.131.340.000.00
EL PUEBLITO	7.953	080 - 26099	\$ 2.335.372.185.00
PLAZA DE TAXIS	2.989		\$ 250.200.000.00

ATE
CAB

40 132 1A

de la Sala 13

OTROSI NO 2 AL CONTRATO DE CONCESIÓN NUMERO 001 DE 2002 CELEBRADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2002 ENTRE DISTRITO TURISTICO, CULTURAL E HISTORICO DE SANTA MARTA, LA SOCIEDAD DE ECONOMIA MIXTA MERCADO PUBLICO DE SANTA MARTA Y LA SOCIEDAD OBRAS Y PROYECTOS DEL CARIBE

En la ciudad de Santa Marta hoy 12 de Diciembre de 2003 se reunieron los representantes legales de la SOCIEDAD DE ECONOMIA MIXTA MERCADO PUBLICO DE SANTA MARTA S.A. y de la SOCIEDAD CONCECIONARIA OBRAS Y PROYECTOS DEL CARIBE S.A. y el señor Alcalde Distrital, quienes aparecen identificados al pie de sus firmas, con el objeto de suscribir el presente Otrosi, con la finalidad de posibilitar la ejecución del proyecto contratado buscando el desarrollo de la ciudad y el bienestar social, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

PRIMERA: Se hace necesaria la cesión de la posición contractual de la SOCIEDAD MERCADO CENTRAL DE SANTA MARTA S.A. a favor de del DISTRITO TURISTICO, CULTURAL E HISTORICO DE SANTA MARTA, por cuanto mediante acta de asamblea extraordinaria de accionistas No. 014 de fecha 6 de Octubre de 2003, la sociedad descentralizada del Distrito decidió disolverse y se encuentra en proceso de liquidación, situación que imposibilita a la concedente para seguir siendo parte del contrato de concesión. La anterior circunstancia fue originada en el hecho de que el Distrito de Santa Marta haya entrado en el proceso de reestructuración de pasivos prevista en la ley 550 de 1999

SEGUNDA: la concedente reconoce que las estimaciones de demanda de espacio comercial en el mercado público de Santa Marta incluidas en los pliegos de condiciones que dieron lugar al contrato de concesión No. 001 de 2002 resultaron excesivas, por cuanto no fueron realizadas de manera estadística. Esta situación fue corroborada mediante censo elaborado por la Universidad del Magdalena a solicitud de la sociedad concedente.

TERCERA: Debido a las distorsiones que se presentaron respecto al número de vendedores usuarios de la Plaza Pública de Santa Marta, durante el proceso de traslado al mercado provisional que funciona en "El Pueblito", la Concedente, mediante comunicación del 3 de diciembre de 2002, solicitó a la concesionaria modificar el diseño propuesto, incrementando el número de vendedores a instalar dentro de la edificación del Nuevo Mercado.

CUARTA: La concedente, mediante comunicación del 25 de junio de 2003 nuevamente solicitó a la concesionaria modificar el diseño, para ajustarlo a las necesidades reales de la ciudad, establecidas por medio del censo cuya ejecución fue encargada a la Universidad del Magdalena. Así las cosas, la Concedente ha solicitado en dos oportunidades la modificación del diseño contenido en la propuesta del concesionario y aprobado mediante adjudicación, con el fin de ajustar dicho diseño a la información recabada, por la misma concedente, referente al número de vendedores-usuarios del Mercado de la Ciudad.

QUINTA: En razón a lo anterior, es necesario darle aplicación a lo reglado por el numeral 3.3.2 de los pliegos de condiciones de la licitación, que establecen:

"3.3.2 DISEÑOS DE LAS OBRAS A DESARROLLAR

Con la oferta, el proponente, aportará los diseños de las obras que desarrollará durante el transcurso del proyecto y en cumplimiento de lo previsto en el programa de trabajo.

Con la adjudicación se entenderán aceptados los diseños ofertados, así como el Programa de Trabajo y el Plan de obras e inversiones correspondientes.

Cualquier modificación u objeción a los documentos mencionados implicará el restablecimiento del equilibrio económico del contrato."

[Firma]

OCTAVA: Que el día 15 de agosto de 2003, el contrato de concesión se suspendió, de común acuerdo, siendo las principales razones para tal suspensión el desmejoramiento de las garantías y la solicitud de cambio de diseño, según quedó plasmado en el acta suscrita:

"CONSIDERACIONES:

(...)
QUINTA: Que, según consta en acta suscrita el 28 de junio de 2003, para realizar ajustes necesarios al proyecto, se ha elaborado de manera conjunta un Nuevo Diseño Básico de la Plaza de Mercado (fase I del PDT). El cual está pendiente de aprobación por las partes y, en caso de ser aprobado, debe ser desarrollado hasta lograr un nuevo diseño arquitectónico.

SEXTA: Que el DISTRITO TURISTICO, HISTORICO Y CULTURAL DE SANTA MARTA entró en el proceso de reestructuración de pasivos previsto en la ley 550 de 1999, situación que significa la necesidad de reestructurar el contrato desde el punto de la Sociedad Concedente, toda vez que es un organismo descentralizado de naturaleza distrital.

SEPTIMA: Que el CONCESIONARIO manifiesta que el hecho de que el GARANTE PRINCIPAL del contrato y quién aportó los bienes en concesión haya entrado en el proceso de reestructuración de pasivos previsto en la ley 550 de 1999, ha desmejorado las garantías del contrato y aquellas previstas para lograr que el cierre financiero se haga efectivo...."

NOVENA: Que el 15 de octubre de 2003, se amplió el plazo de la suspensión, sumando a las anteriores razones el hecho de que la Asamblea de Accionistas de la Concedente decretó su disolución, con lo que desaparece la SOCIEDAD MERCADO CENTRAL DE SANTA MARTA S.A.

DECIMA: Que los motivos de las suspensiones no son atribuibles a la CONCESIONARIA y por tanto es necesario realizar una reprogramación al PDT, incluyendo el término en que el contrato se encuentre suspendido y dando aplicación a la cláusula DECIMONOVENA del contrato y al numeral 3.6 del pliego de condiciones, lo cual implica el restablecimiento del equilibrio económico del contrato, afectado en perjuicio de la CONCESIONARIA

UNDECIMA: La concedente reconoce que el plan de redesarrollo del sector mercado, que forma parte del contrato, no ha sido ejecutado por parte del Distrito, por razones que no son imputables a la sociedad concesionaria. Sin embargo las partes ratifican que la ejecución futura del plan de redesarrollo resulta vital para el cumplimiento del objeto contractual.

DUODECIMA: Las partes ratifican que el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el Distrito Histórico, Turístico y Cultural de Santa Marta y por la sociedad Concedente, son requisitos necesarios y fundamentales para el desarrollo del contrato y el cumplimiento del objeto contractual.

CLAUSULAS:

PRIMERA: Se acepta la cesión de contrato que hace la SOCIEDAD DE ECONOMIA MIXTA MERCADO CENTRAL DE SANTA MARTA S.A. a favor de del DISTRITO TURISTICO, CULTURAL E HISTORICO DE SANTA MARTA. El DISTRITO TURISTICO, CULTURAL E HISTORICO DE SANTA MARTA asume en su totalidad la posición contractual de la SOCIEDAD DE ECONOMIA MIXTA, y adquiere la totalidad de derechos y obligaciones que dicha sociedad tiene en el mencionado contrato.

SEGUNDA: La Concedente aprueba el nuevo diseño, solicitado al concesionario, aprobación que cubre: a) Planos del Proyecto propuesto; b) Presupuesto; c) Programa de Trabajo, afectado con reprogramación; d) Cuadro de áreas. Teniendo en cuenta los cambios en el diseño, la garantía de ingreso mínimo de que trata la cláusula decimosexta del contrato, se operará con respecto de la comercialización de todo el edificio de la fase I (mercado público), dentro de los mismos plazos y condiciones. Los Diseños aprobados quedarán a disposición de la Interventoría del Proyecto, a partir de la fecha y por un término de veinte días calendario, para que se hagan las recomendaciones del caso, sobre las cuales el Distrito y el Concesionario se pronunciarán según los términos contractuales. En todo caso, el proyecto se atenderá estrictamente a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y al Plan Parcial de Redesarrollo del sector del mercado.

Las

43 135 17

TERCERO REVERSIÓN: Dentro del nuevo diseño, el área de reversión será la establecida en el anexo 1 del presente otrosí y el área prevista para la garantía de ingreso mínimo será la establecida en el anexo 2 del presente otrosí. Salvo en lo relacionado con la ubicación del área a revertir permanecen inalteradas las disposiciones contractuales en torno a la reversión.

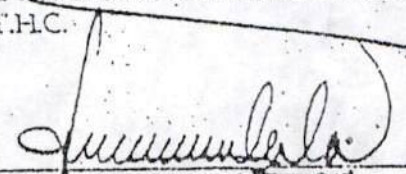
CUARTA PROGRAMA DE TRABAJO: El programa de trabajo adjunto, que en adelante será el programa de trabajo contractual, muestra las fechas, actividades y relaciones, en las que se debe dar cumplimiento a cada una de las obligaciones a cargo de las partes. Del programa de trabajo se desprenderá el flujo de efectivo que será remitido por la Concesionaria a la Concedente.

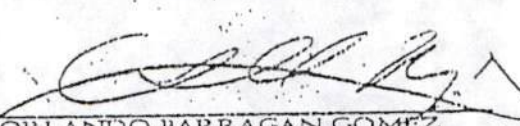
QUINTA GARANTÍAS: El Distrito de Santa Marta se compromete a restablecer las garantías que otorgó al momento de la suscripción del contrato, a cuyos efectos se compromete a comparecer ante las entidades financieras en su calidad de afianzador del contrato, a otorgar todas las garantías que resulten necesarias para el cierre financiero del proyecto y el desembolso efectivo de los dineros. Lo anterior sin perjuicio de lo establecido por la ley 550 de 1999.

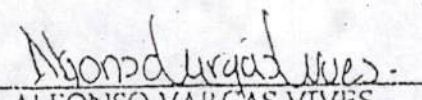
SEXTA PROCEDIMIENTOS: A efectos de la aplicación de lo previsto en el numeral 3.6 del pliego de condiciones, la estructura de precios del contrato es la establecida en los Folios 2.562 y 2.563 de la propuesta de la Concesionaria, de allí se tomarán los costos administrativos (indirectos) previstos y se dividirán por el plazo del programa contractual inicial (440 días), para obtener el costo promedio día. El resultado se multiplicará por el número de días de retraso que arroja el programa para la actividad de terminación de la construcción de la fase 1 del proyecto (505 días) para obtener el valor del reconocimiento, sin actualizar, por mayor permanencia. Para dar aplicación a lo dispuesto en el numeral 3.3.2. del pliego de condiciones se reconocerá al concesionario el valor previsto en la estructura de precios del contrato para la elaboración del diseño. Adicionalmente procede el reconocimiento, a favor del concesionario, de los efectos que sobre la economía del contrato tiene la realización de obras no previstas en el diseño ofertado y que se requieren en el rediseño que se aprueba. Así mismo se reconocerán al concesionario los efectos nocivos por el incremento de precios, tanto como en insumos, equipo, mano de obra y por las afectaciones al flujo de caja. A los anteriores efectos, el concesionario presentará de manera escrita y soportada, la valoración correspondiente, la cual será tramitada dentro del plazo previsto en el contrato para el arreglo directo.

SEPTIMA: Las cláusulas del contrato principal que no han sido modificadas mediante el presente otrosí conservan su plena vigencia.

Para constancia de lo anterior se firma el presente documento a los 12 días del mes de diciembre de 2003 en Santa Marta D.T.H.C.


FERNANDO CELY SANTOS
ALCALDE (E) DISTRITAL.
c.c.


LUIS ORLANDO BARRAGAN GOMEZ
Representante.
c.c. 19'061861 Bta.


ALFONSO VARGAS VIVES
GERENTE (E) MERCADO CENTRAL DE
SANTA MARTA S.A.
c.c. 85 461 345