SOLICITUD DE MODIFICACIÓN 004 AL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS Nº 1201 DE 2021

OBJETO: "PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE AVALÚOS COMERCIALES DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO, DE ACUERDO CON EL RÉGIMEN DE CONTABILIDAD PÚBLICA (RCP) Y PROCEDIMIENTO CONTABLE PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, ATENDIENDO LAS NORMAS ESTÁNDAR NIIF"

CONTRATISTA: VALORA METRO CUADRADO S.A.S.

NIT: 900.782.325-8

VALOR DEL CONTRATO: DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE ($17.683.400)

PLAZO DE EJECUCIÓN INICIAL: El plazo para la ejecución será de dos (2) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio y/o hasta agotar los recursos de la disponibilidad presupuestal, sin exceder el 31 de diciembre de 2021 lo que ocurra primero, término en el cual el CONTRATISTA deberá ejecutar a entera satisfacción del CONTRATANTE, el objeto del contrato. El plazo para la liquidación del contrato será de seis (6) meses, contados a partir del vencimiento del plazo de ejecución del mismo.

MODIFICATORIO N° 001: Un (1) mes, contado a partir del veintiocho (28) de agosto de 2021.

MODIFICATORIO N° 002: Un (1) mes, contado a partir del veintisiete (27) de septiembre de 2021.

MODIFICATORIO N° 003: Un (1) mes y quince (15) días, contado a partir del 27 de octubre de 2021

SOLICITUD DE MODIFICATORIO Nº 004: Adición servicio no contemplado en el contrato, por valor de UN MILLÓN SETECIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE ($1.740.000,00)

REGIMEN TRIB.: Común.

DIRECCIÓN: Carrera 8C # 57C-75 Manizales.

TELÉFONO: (6) 8923142 - 3103829572

R. completo
Andrea packelk
25/11/2021.
3:5 pm

Entre los suscritos a saber, YURY PAULIN HERNÁNDEZ RÚA, Directora de Almacén, actuando en calidad de supervisora del contrato; JAIME GUTIERREZ

AGUIRRE, actuando en calidad de representante legal de VALORA METRO CUADRADO S.A.S., quien a su vez actúa en calidad de Contratista, con visto bueno de JOHN HAROLD VALENCIA RODRÍGUEZ, en calidad de Secretario Administrativo, por medio del presente escrito, solicitamos de manera respetuosa, la modificación del contrato de Prestación de Servicios N° 1201 DE 2021, tendiente a adicionar un servicio no contemplado en el contrato, con su respectiva adición presupuestal y en consecuencia, la modificación del expediente electrónico en la plataforma SECOP II, conforme a lo siguiente:

Que el día 28 de junio de 2021, se suscribió entre la supervisión del contrato y el contratista, el acta mediante la cual se dio inicio a la ejecución contractual.

Que, durante la ejecución contractual, se suscribieron los contratos modificatorios N° 001, modificatorio N° 002 y N°003, mediante los cuales se prorrogó la ejecución contractual respectivamente y se incluyó el procedimiento de *"Servicios no contemplados en el contrato"*

Que en la actualidad el avalúo comercial del predio denominado CASA FISCAL, TURÍSTICA Y COMERCIO DEL QUINDÍO ubicado en la calle 125 N° 19ª -11 apto 101- 102 de la ciudad de Bogotá D.C. se encuentra próximo a vencer, circunstancia contrastada con la necesidad de la Administración Departamental de actualizar el avalúo comercial no solamente con fines contables, sino también atendiendo la solicitud efectuada por la Directora de la Casa Delegada en torno a los requerimientos de arrendamiento de los espacios del inmueble, donde resulta imperativo conocer el actual avalúo comercial de este.

Por lo anterior y atendiendo la continuidad predicada respecto del principio de planeación, se considera conducente dar aplicación a lo establecido en el parágrafo 1° de la obligación específica contenida en el literal b) del numeral 7.1. de la comunicación de aceptación y/o contrato de prestación de servicios N° 1201 de 2021, así:

*"**Parágrafo**; Servicios no contemplados en el contrato: Ante la posibilidad que se requiera durante la ejecución del contrato de prestación de servicios no contemplados en el contrato y que se encuentren relacionados con el objeto del proceso de selección, se dará aplicación al siguiente procedimiento tendiente a establecer el precio del servicio a adicionar el que en cualquier caso será adicionado mediante contrato modificatorio: El contratista, a solicitud del supervisor del contrato, cotizará el servicio solicitado, detallando para tales efectos las características y el valor unitario; por su parte, el Departamento por intermedio del director de almacén, solicitará mínimo dos (2) cotizaciones de proveedores idóneos con el fin de realizar un estudio comparativo y establecer el precio promedio del mercado, una vez realizada ésta actuación, se procederá a realizar la comparación objetiva de los valores propuestos escogiendo en cualquier caso el menor de éstos. En todo caso y por tratarse de un servicio adicional a los contenidos en el contrato, deberá realizarse el respectivo contrato modificatorio en el que se incluyan los nuevos servicios requeridos por la administración, el cual deberá ser suscrito por las partes, previa solicitud por escrito remitida por el Supervisor del contrato con aceptación expresa del contratista".*

Ahora bien, la adición del servicio no contemplado resulta viable, previa consideración de la vigencia de la contratación adelantada por el Departamento, con la finalidad de salvaguardar a la entidad de incurrir en prácticas de fraccionamiento de contrato, tema sobre el cual se encuentra necesario referir lo recapitulado por la Agencia Nacional Colombia Compra Eficiente, así:

"El fraccionamiento de contratos consistente en la celebración de varios contratos que, por la estrecha relación entre sus objetos, bien podrían haber hecho parte de un único acuerdo, y comúnmente es utilizada para eludir los procedimientos de selección de contratistas. En otras palabras, el fraccionamiento se presenta cuando se quebranta y se divide la unidad natural del objeto, con desconocimiento de que desde la óptica económica sería más eficiente para la Entidad la celebración de un solo contrato. Si bien se trata de un comportamiento que no se encuentra expresamente prohibido por el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, contradice abiertamente "la regla contenida en el numeral 8º del artículo 24 de la Ley 80 de 1993, según la cual las autoridades no actuarán con desviación o abuso del poder y ejercerán sus competencias exclusivamente para los fines previstos en la ley, y al propio tiempo les prohíbe eludir los procedimientos de selección objetiva y los demás requisitos previstos en dicho estatuto" (Consejo de Estado. Sección Tercera. Radicación número: 25000-23-26-000-1995-00867-01(17767). Sentencia del 31 de enero de 2011. Consejera Ponente: Olga Melida Valle De La Hoz)."

Habiendo concluido la conexidad del servicio cuya adición se requiere, se tiene que frente a la aplicación del procedimiento de servicios no contemplados en el contrato se desarrolló lo siguiente:

COTIZACIÓN CONTRATISTA VALORA METRO CUADRADO S.A.S.

AVALUO COMERCIAL CASA DELEGADA				
ITEM	**LOCALIZACIÓN**	**ÁREA**	**MATRICULA INMOBILIARIA**	**VALORA METRO CUADRADO S.A.S VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO**
CASA DELEGADA	USAQUEN LOTE CALLE 125N° 19ª -11 BOGOTA	735,5	50N-216797	$ 826.080
CASA DELEGADA	USAQUEN CONSTRUCCIÓN CALLE 125N° 19ª -11 BOGOTA	756,8	50N-216796	$ 913.920
VALOR TOTAL				$ 1.740.000

VALOR PROMEDIO DE MERCADO CON DOS (2) COTIZACIONES

AVALUO COMERCIAL CASA DELEGADA						
ITEM	**LOCALIZACIÓN**	**ÁREA**	**MATRICULA INMOBILIARIA**	**VALOR UNITARIO DARIO ALEXANDER ACEVEDO**	**VALOR UNITARIO JOSÉ DAVID PASTRANA SALAZAR**	**VALOR UNITARIO PROMEDIO**
CASA DELEGADA	USAQUEN LOTE CALLE 125N° 19ª -11 BOGOTA	735,5	50N-216797	$ 805.000	$ 856.000	$ 830.500
CASA DELEGADA	USAQUEN CONSTRUCCIÓN CALLE 125N° 19ª -11 BOGOTA	756,8	50N-216796	$ 960.000	$ 934.000	$ 947.000
VALOR TOTAL				$ 1.765.000	$ 1.790.000	$ 1.777.500

NOTA: De acuerdo al estudio realizado, es necesario precisar que el valor promedio de las dos cotizaciones anteriores, son realizadas por personas naturales, por lo tanto no son responsables de IVA.

Comparados los valores cotizados, los precios unitarios que regirán la presente adición serán los cotizados por el contratista, equivalentes a la suma de UN MILLÓN SETECIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE ($1.740.000,00)

Que el procedimiento que se solicita con la presente modificación se encuentra directamente relacionado con los principios de transparencia, economía y publicidad, que el mismo busca dar herramientas para garantizar el adecuado funcionamiento de la Administración Departamental, ello en estricta aplicación de la continuidad predicable sobre el principio de planeación en la medida en que el mismo se desarrolla no solo durante la etapa pre contractual, sino que su aplicación se extiende a escenarios de ejecución contractual, de manera que con la modificación solicitada se pretende establecer las reglas objetivas que regirán la inclusión de avalúos a bienes inmuebles no contemplados y que estén directamente relacionados con el objeto del Contrato de prestación de servicios N°1201 de 2021.

Contemplando lo hasta aquí expuesto, y tratándose de modificación a contratos estatales se considera necesario traer a colación el contenido del inciso 2° del parágrafo del artículo 40 de la Ley 80 de 1993, que a su tenor literal establece: "*Los contratos no podrán adicionarse en más del cincuenta por ciento (50%) de su valor inicial, expresado éste en salarios mínimos legales mensuales.*" Punto sobre el cual se establece que el contrato cuya modificación se solicita no ha sido objeto de adición hasta la fecha y al respecto se deja constancia de la viabilidad financiera para adelantar la presente, así:

VALOR DEL CONTRATO	**$17.683.400,00**
VALOR EN SMMLV	**19,46**
VALOR DISPONIBLE PARA ADICIONAR EN SMMLV	**9,73**
VALOR DISPONIBLE PARA ADICIONAR	**$8.839.957**

En atención a lo anterior, la adición por suma de UN MILLON SETECIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE ($1.740.000,00) no sobrepasa el 50% del valor inicial del contrato, de donde se reitera su viabilidad, resaltando adicionalmente que para tales efectos se cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal N° 1584 del 06 de abril de 2021, el cual se certifica a la fecha cuenta con saldo disponible a comprometer.

Ahora bien, con relación a la modificación de los contratos estatales se considera relevante traer a colación lo dispuesto por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado, así:

*"**Los contratos podrían ser modificados no solo en cuanto a su valor, sino en sus demás estipulaciones: la forma en que se va a ejecutar, materiales más idóneos que emplear, alterando las especificaciones técnicas previstas para la prestación, la forma de pago, su duración, y aún su naturaleza.** Lo anterior, pone en cuestión si una vez perfeccionado el contrato, la Administración o las partes tendrían plena libertad de configuración para alterar lo pactado, o si está sometido a límites o restricciones[2] que obligarían a revisar los criterios esbozados por las fuentes del derecho.*

En una primera etapa, parte de la doctrina había propugnado por señalar la imposibilidad de establecer límites a este poder singular contenido en el "ius variandi", *y por ende, a la obligación del contratista de aceptar y cumplir la modificación.*

Al fin y al cabo, no se justificaría que se ejecutara una prestación de obra, bien o servicio, ineficaz o totalmente contraria a la necesidad insatisfecha de la Administración, salvo limitaciones de índole formal, o surgidas de la facultad de desistimiento del contratista.

***El fundamento de esta interpretación se consideraba consonante con el fin de interés público del contrato, y no tendría límites en su facultad de modificación[3], siempre y cuando atendiera al cumplimiento de su objetivo**. Las restricciones estaban relacionadas con la conservación de la equivalencia económica de los derechos del contratista, dentro de los límites legales.*

*En una segunda etapa, **se reitera la importancia de la facultad de adecuar el contrato a nuevas necesidades del servicio, pero armonizada con la necesidad de respetar los principios de la contratación y del proceso de selección**".[1] (Negrilla y Subrayado fuera del texto).*

De acuerdo a lo anterior, se solicita de manera respetuosa se efectúe la modificación al contrato, referente a la aplicación del procedimiento para la contratación de elementos no contemplados en el contrato, de manera que se adicione el siguiente servicio:

AVALUO COMERCIAL CASA DELEGADA				
ITEM	LOCALIZACIÓN	ÁREA	MATRICULA INMOBILIARIA	VALORA METRO CUADRADO S.A.S VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO
CASA DELEGADA	USAQUEN LOTE CALLE 125N° 19ª -11 BOGOTA	735,5	50N-216797	$ 826.080
CASA DELEGADA	USAQUEN CONSTRUCCIÓN CALLE 125N° 19ª -11 BOGOTA	756,8	50N-216796	$ 913.920
VALOR TOTAL				$ 1.740.000

En consecuencia, se adicione el contrato en la suma de UN MILLON SETECIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE ($1.740.000,00) y por ende se modifique la cláusula tercera que quedará de la siguiente manera: **VALOR DEL CONTRATO.** El valor del contrato será por la suma de **DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTITRES MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE ($19.423.400,00)** incluido iva, impuestos y demás gastos, costos y descuentos inherentes a la celebración del contrato. Para asumir el compromiso contractual, la entidad cuenta con el certificado de disponibilidad presupuestal Nº 1584 del 06 de abril de 2021, por valor de: CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($50.000.000,00) rubro: 0304-2-1.2.2.2.9.7-20 Otros servicios.

---

[1] CONSEJO DE ESTADO, SALA DE CONSULTA Y SERVICIO CIVIL, Radicación interna: 2263, C.P. Dr. Edgar González López, Concepto 2263 de marzo 17 de 2016.

Para constancia de lo anterior, se suscribe la presente solicitud a los veinte y dos (22) días del mes de noviembre del año dos mil veintiunos (2021), por el supervisor del contrato y por el contratista, con visto bueno del Secretario Administrativo, conforme lo establece el numeral 3° del artículo 19 del Decreto Departamental N° 081 de 2020.

La Supervisora,

YURY PAULIN HERNÁNDEZ RÚA
Directora de Almacén
GOBERNACIÓN DEL QUINDÍO
Supervisora

El Contratista,

JAIME GUTIERREZ AGUIRRE
Representante Legal
VALORA METRO CUADRADO S.A.S.
Contratista

Vo.Bo.

JOHN HAROLD VALENCIA RODRÍGUEZ
Secretario Administrativo
GOBERNACIÓN DEL QUINDÍO

Proyectó: Julián Torres Valenzuela – Abogado Dirección de Almacén
Daniela Márquez Ramírez- Contratista Dirección de Almacén
Proyectó estudio de mercado: Elizabeth Mena Álzate – Contratista Dirección de Recursos Físicos
Revisó: Johan Sebastián Cañón Sosa – Director de Recursos Físicos