| | | | |
|---|---|---|---|
| **FECHA** | 05 | 12 | 2022 |

## 1. INFORMACIÓN GENERAL DEL CONTRATO O CONVENIO

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **CONTRATO __X_** | NÚMERO: | 328 - 2022 | | |
| **CONVENIO ___** | FECHA: | 2 | 2 | 2022 |
| **OBJETO:** ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 95 ENTRE LAS CALLES 38 Y 42 C, IDENTIFICADO CON MATRÍCULA 138159 PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL RESTAURANTE N°1 BLOQUE 7 CIUDADELA UNIVERSITARIA OCCIDENTE | | | | |
| **CONTRATISTA / ASOCIADO:** | CRES & CATERING S.A.S | | | |
| **VALOR:** | $49.491.756 más IVA | | | |
| **PLAZO:** | El plazo estimado para la ejecución del objeto contractual será de doce (12) meses el cual será contado a partir de la suscripción del acta de entrega o documento que haga sus veces. | | | |
| **MODIFICACIONES**<br>**Adición ___**<br>**Ampliación ___**<br>**Otro _X_ Cuál:** | Ajuste canon de Arrendamiento. | | | |
| **SUPERVISOR _X_**<br>**INTERVENTOR __** | NOMBRE: | DAPHNE MORALES SOTO | | |
| | NUMERO CONTRATO: | N/A | | |

## 2. INFORMACIÓN DE LA SOLICITUD

| TIPO DE MODIFICACION | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| VALOR | | PLAZO | | CLÁUSULA | |
| SUSPENSIÓN | | | REANUDACIÓN | | |
| SOLICITUD | Se solicita modificación del valor del contrato:<br><br>Valor inicial: $49.491.756 más IVA.<br><br>Valor después de la modificación: $10.845.568 más IVA | | | | |
| OBSERVACION | Las clausula Quinta y Sexta del contrato 328 de 2022 quedarán de la siguiente manera:<br><br>“QUINTA: VALOR DEL CONTRATO: el valor del contrato será por DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/L ($10.845.568) más IVA”.<br><br>“SEXTA. PAGO Y SITIO: El ARRENDATARIO se obliga a pagar a Sapiencia a través del Municipio de Medellín en su totalidad, dentro de los cinco (5) días | | | | |

| TIPO DE MODIFICACION | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| VALOR | | PLAZO | | CLÁUSULA | |
| SUSPENSIÓN | | | REANUDACIÓN | | |

siguientes a la emisión de la factura, en la cuenta bancaria del Municipio de Medellín, la cual será detallada y certificada en las facturas.

El valor a pagar por los meses de febrero – junio de 2022 será de TRES MILLONES DOSCIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS ($3.207.799).

Para los meses de julio – enero 2023, se cancelará un valor de SIETE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA SIETE MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS ($7.637.769).

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

## 3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLICITUD

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

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

lo que ha conllevado a punto de pérdida del contratista. (Se anexa acta de reunión).

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

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

Se realizó cálculo para el reajuste del canon siguiendo las recomendaciones dadas, de la siguiente manera:

De conformidad con la información brindada por el componente académico de la C4TA, en el primer periodo de 2022 se tuvo el siguiente número de estudiantes matriculados:

| INSTITUCIÓN | ESTUDIANTES MATRICULADOS EN ASIGNATURA DURANTE EL SEMESTRE |
|---|---|
| ITM | 440 |
| IU COLMAYOR | 352 |
| IU PASCUAL | 47 |
| SENA-TECNOACADEMIA | 561 |
| TOTAL | **1400** |

Para el segundo periodo de 2022:

| INSTITUCIÓN | ESTUDIANTES MATRICULADOS 2022-2 |
|---|---|
| ITM | 795 |

| | |
|---|---|
| IU COLMAYOR | 623 |
| IU PASCUAL | 184 |
| SENA-TECNOACADEMIA | 768 |
| TOTAL | **2381** |

Acorde con lo anterior se realiza el siguiente calculo por semestre:

| CANON | ESTUDIANTES | VALOR MES | | VALOR SEMESTRE |
|---|---|---|---|---|
| $ 4,124,313 | 9,000 | | | |
| 1 SEMESTRE | 1,400 | $ 641,560 | FEB-JUNIO | $ 3,207,799 |
| 2 SEMESTRE | 2,381 | $ 1,091,110 | JULIO-EN 2023 | $ 7,637,769 |
| | | | **TOTAL CONTRATO** | **$ 10,845,568** |

## 4. ANEXOS

- Solicitud contratista (1 folio).
- Solicitud N° 1 UABI (3 folios)
- Solicitud N° 2 UABI (30 folios).
- Acta de reunión (3 folios).
- Informe Parcial de Supervisión N° 2 (6 folios)

## 5. ADICION, AMPLIACION O MODIFICACIÒN DE GARANTIAS

De conformidad con el análisis de riesgo, naturaleza y objeto del contrato no se hace necesario la exigencia de garantías, de acuerdo al Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015

**DAPHNE MORALES SOTO**
SUPERVISOR