Número de Informe	02
Fecha del Informe	10 noviembre 2022
Período verificado	13 de octubre 2022 – 10 de noviembre 2022
Supervisor/Interventor:	DAPHNE MORALES SOTO

1. INFORMACIÓN GENERAL CONTRATO/ CONVENIO

Contratista:	CRES & CATERING S.A.S		
CC- NIT	900432387		
Número de contrato:	328 de 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		
Valor inicial:	Cuarenta y nueve millones cuatrocientos noventa y un mil setecientos cincuenta y seis pesos ($49.491.756)más IVA		
Valor Adición:	N/A	**Fecha de Adición:**	N/A
Valor Total del Contrato:	Cuarenta y nueve millones cuatrocientos noventa y un mil setecientos cincuenta y seis pesos ($49.491.756)más IVA		
Duración inicial:	12 meses desde la parametrización del acta de inicio en el Secop.		
Ampliaciones:	N/A		
Fecha de inicio:	07/02/2022		
Fecha de terminación:	07/02/2023		

2. VERIFICACIONES DE LA INTERVENTORIA

Según lo dispone la Ley 1474 de 2012, en su Artículo 83. Supervisión e interventoría contractual. "(…). La supervisión consistirá en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico que sobre el cumplimiento del objeto del contrato, (…)", por tal razón se procede a presentar el respectivo informe, según los siguientes ítems:

2.1 COMPONENTE TÉCNICO:

El inmueble arrendando descrito en el objeto del contrato, se encuentra destinado exclusivamente para restaurante del bloque 7 de la Ciudadela Universitaria de Occidente – C4TA.

Sobre el pago del canon de arrendamiento:

De conformidad con la solicitud del contratista realizado el 1 de septiembre de 2022, (descrita en el informe parcial de Supervisión N°1) donde se solicita ajuste del canon de arrendamiento, se realizó 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.

En segunda solicitud realizada el 24 de octubre de 2022 dirigido a la misma dependencia, se solicitó se evalúe el valor del reajuste al canon de arrendamiento solicitado por el contratista para el primer semestre de 2022.

En atención a las solicitudes realizadas, 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 del bien 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, realizando un cálculo al canon de arrendamiento por el número de estudiantes matriculados para la vigencia 2022, 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-DIC	$ 6.546.660
			TOTAL CONTRATO	**$ 9.754.459**

Se procede a enviar la solicitud de reajuste al comité de contratación de la Agencia, en los siguientes términos:

Quedarán las cláusulas quinta y sexta del contrato de arrendamiento N° 328 de 2022, de la siguiente manera:

“QUINTA: VALOR DEL CONTRATO: el valor del contrato será por $9.754.459 más IVA”.

“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) primeros días contractuales mensuales, es decir, entre el 1 y el 5 de cada mes, en la cuenta bancaria del Municipio de Medellín, la cual será detallada y certificada en las facturas. El valor a pagar mensual por el primer semestre del año 2022 (febrero - junio) será de: SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS ($641.560) y para el segundo semestre de 2022 (julio – diciembre), se cancelará mensualmente un valor de UN MILLÓN NOVENTA Y UN MIL CIENTO DIEZ PESOS ($1.091.110).

Las demás clausulas no sufrirán modificación.

COMPONENTE ADMINISTRATIVO:

a) <u>Informes, seguimientos y actas:</u>

Se ha realizado 2 informes parciales de supervisión.

b) <u>MODIFICACIONES Y/O ALTERACIONES DEL CONTRATO:</u>

- <u>Suspensiones y reinicios</u>

  No se han presentado suspensiones ni reinicios durante este periodo.

- <u>Modificaciones u otro si</u>

No se han presentado modificaciones a la fecha.

- Requerimientos y planes de mejoramiento

Al respecto de los mismos la supervisión no ha presentado requerimientos, ni planes de mejoramiento, por incumplimiento de actividades

c) Estado del plazo del contrato

De conformidad con el inicio de actividades y el plazo acordado por las partes ha habido un avance así:

Fecha inicial: 07/02/2022
Ampliaciones: N/A
% Ejecución: 75%
La fecha prevista para la terminación del mismo es el 06 de febrero de 2023.

2.3 COMPONENTE FINANCIERO Y CONTABLE:

a) Manejo de recursos

Se encuentra pendiente por establecerse de conformidad con lo informado en el numeral 2.2 “aspecto técnico”.

b) **La ejecución financiera del contrato se encuentra en las siguientes condiciones:**

No se ha llevado a cabo ejecución financiera conforme lo informado en el numeral 2.2 “aspecto técnico”.

2.4 COMPONENTE LEGAL:

Hasta el momento el contratista no ha reportado novedades o cambios que impliquen que se encuentra inmerso en inhabilidades o incompatibilidades sobrevivientes que le impidan seguir legalmente con la ejecución del contrato.

a. Multas o Sanciones

No se han hecho efectivas multas ni se ha llevado a cabo sanciones, durante el presente periodo.

b. <u>Garantías</u>

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

3 CONCLUSIONES

El suscrito supervisor del presente contrato, actuando según designación de SAPIENCIA, plasma en presente informe lo acontecido durante el periodo, informando que las actividades ejecutadas por él contratista durante el período mencionado dan cumplimiento al objeto del Contrato.

DOCUMENTOS ANEXOS:

- Acta de reunión.

DAPHNE MORALES SOTO
SUPERVISORA
Profesional Universitaria.

PAULINA RÍOS ARCE
Apoyo Jurídico a la Supervisión.

ACTA No. __1_____		
Fecha: 8/11/2022	**Hora inicio: 11:10 am**	**Hora finalización: 11:40 am**
Dependencia: Subdirección Administrativa y Financiera	**Lugar: Sala de Juntas**	
Responsable: Daphne Morales Solo/ Paulina Ríos		
Objetivo de la Reunión: Recibir por parte de la Subsecretaría de Gestión de Bienes recomendaciones para de ajuste canon de arrendamiento CRES		

Temas a Tratar

Recomendaciones para ajuste de canon de arrendamiento .

Desarrollo Temático

Con el fin de desarrollar el objetivo de la reunión, asisten el contratista de CRES & CATERING, Líder de Programa y avaluador de la Unidad de Bienes Inmuebles del Distrito de Medellín, Supervisora del contrato y apoyo jurídico a la Supervisión de la Subdirección Administrativa y Financiera de SAPIENCIA.

Se manifiesta por parte de los funcionarios de la Unidad de Administración de Bienes inmuebles del Distrito Especial de Medellín, que el Avalúo de renta mensual realizado por esta dependencia para la suscripción del contrato de comodato, se encuentra correcto, pero atendiendo a la realidad desarrollada en la C4TA e informada por SAPIENCIA, debe realizarse el cálculo del canon de arrendamiento con una formula diferente para variarlo.

Se informa que la vigencia de los avalúos es de 1 año, pero si es el mismo arrendatario puede tener una vigencia mayor. Se manifiesta que los incrementos anuales de los canones de arrendamiento del municipio son dados por Catastro y la Secretaria de Suministros y Servicios, expide circular con el incremento para aplicarse a los bienes del Distrito Especial.

Se concluye como recomendación por parte de los funcionarios de la UABI, revisar la forma de cobro del canon ya que se tenía una expectativa de 6.000 hasta 12.000 estudiantes y la realidad se encuentra por debajo, llevando a un punto de perdida. Por lo tanto, se debe realizar modificación del valor del contrato aplicando la formula sobre el número de estudiantes matriculados en la presente vigencia.

Compromisos:

Actividad	Fecha de entrega	Responsable
Realización acta de reunión	11/11/2022	Paulina Ríos

Paulina Ríos Arce
Responsable de quien elabora el Acta

Para constancia firma: Ver lista de Asistencia

Anexos:

- Lista de asistencia**.**

COPIA CONTROLADA

	FORMATO	F-AP-GA-004
		Versión:01
LISTADO DE ASISTENCIA		Página: 1 de 1

TEMA: Revisión Avaluo Local Cafeteria C4TA

FECHA: Noviembre 8 de 2022 **HORARIO:** 11:00 am

LUGAR: Sapiencia Sala de Juntas **RESPONSABLE:** Daphne Morales Soto

ANEXOS

No.	NOMBRE	ORGANIZACIÓN Y CARGO	CORREO ELECTRONICO	TELÉFONO	FIRMA
1	Daphne Morales Soto	Prof Univ - Contad	daphne.morales@sapiencia.gov.co	3015357109	
2	Paulina Ros A.	contratista	Paulina.ros@sap.	3196792 09	
3	Mario Montoya V	SGB	mario.montoya@	3113032201	
4	Alejandro Diat Castro	SGB / UABI	alejandro.diat@medellin.gov.co	3147545255	
5		CREV y cotan		7166736	
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					

Elaboró: Profesional Universitario de Apoyo Administrativo	Revisó: Subdirector Administrativa, Financiera y de Apoyo a la Gestión	Aprobó: Sistema Integrado de Gestión
Fecha: 10 de mayo de 2018	Fecha: 10 de mayo de 2018	Fecha: 10 de mayo de 2018

Con la firma del presente formato usted autoriza a Sapiencia, para que utilice la información consignada en el mismo con fines estadísticos y/o académicos". En cumplimiento del articulo 7 del Decreto 1377 de 2013 por medio del cual se reglamenta la Ley 1581 de 2012 en la que expidió el régimen general de la protección de datos personales.