JUSTIFICACIÓN ADICIÓN Y PRÓRROGA No. 2 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 3825 DE 2023, CUYO OBJETO ES "ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SOACHA"

JUSTIFICACIÓN TECNICA:

A efectos de propender por el buen funcionamiento de las diferentes dependencias de la Administración Municipal, el Municipio en cumplimiento de sus funciones y con aplicación de los principios de eficiencia y transparencia, provee a las mismas los bienes y servicios requeridos, con el objeto de brindar el apoyo necesario a éstas en el cumplimiento de sus actividades, a efectos de satisfacer las necesidades de los usuarios de manera adecuada y contribuir con el fortalecimiento institucional en el proceso de mejoramiento continuo de la imagen de la entidad tanto a nivel interno como ante los entes de control.

Dicho lo anterior, es preciso señalar que forman parte de las funciones de la Secretaría General de la Alcaldía de Soacha, dirigir, coordinar y llevar a cabo las gestiones que permitan la celebración de contratos de arrendamiento de los inmuebles que sean requeridos para el correcto funcionamiento de las diferentes secretarías y despachos de la administración municipal, así como de las demás entidades que así lo requieran a la luz de los convenios interadministrativos que haya suscrito la Alcaldía de Soacha.

Que, en atención a lo anterior, la Alcaldía Municipal Soacha adelantó el proceso de contratación directa a través de la plataforma SECOP II para contratar el arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la Secretaría de Desarrollo del Municipio de Soacha, en consecuencia, se suscribió el contrato de Arrendamiento No. 3825-2023, cuyo objeto consiste en "ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SOACHA", con un término de ejecución inicial desde el diecinueve (19) de julio hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2023, por un valor inicial de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE. ($110.000.000) INCLUIDO IVA Y DEMÁS IMPUESTOS Y SOBRETASAS APLICABLES.

El pasado veintiocho (28) de diciembre de 2023 se formalizó la primera adición y prórroga del contrato en tratando, por valor total de DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE ($ 10.000.000), correspondiente al periodo comprendido entre el primero (01) de enero hasta el quince (15) de enero de 2024.

Ahora bien, es importante señalar que en la actualidad, la Alcaldía Municipal de Soacha no cuenta con instalaciones suficientes para el funcionamiento de todas las oficinas y dependencias de la administración, de tal suerte que no se cuenta dentro del inventario de planta física (bienes inmuebles) con un área adecuada para el funcionamiento de todas las áreas de la administración municipal.

De conformidad con lo previsto en la justificación que dio lugar a la suscripción del referido contrato de arrendamiento, la Entidad requería un inmueble para el funcionamiento de la Secretaria de Desarrollo del Municipio de Soacha y en razón a que dicha necesidad se mantiene es necesario garantizar el espacio que permita continuar con el desarrollo de las actividades regulares de la dependencia sin contratiempos.

A la luz de lo anterior, es necesario realizar adición y prórroga No. 02 del contrato, por un término de un (01) mes adicional por valor de VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE ($20.000.000).

JUSTIFICACIÓN FINANCIERA:

De conformidad con la información suministrada por la supervisión contractual, el porcentaje de ejecución del contrato corresponde al 97.78%. equivalente a un valor de **CIENTO DIECISIETE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS CON TRENTA Y TRES CENTAVOS ($117.333.333,33) a corte de 11 de enero de 2024**

El contrato en tratando se encuentra vigente y la adición requerida no supera el límite previsto

normativamente, tal y como se evidencia a continuación:

Valor inicial	$ 110.000.000
50% valor inicial	$ 55.000.000
Primera adición	$ 10.000.000
Proyección Segunda adición	$ 20.000.000
Total adiciones	**$ 30.000.000**
VALOR TOTAL DEL CONTRATO	**$140.000.000**

JUSTIFICACIÓN JURIDICA:

Que la Constitución Política prevé en el artículo 2 como fines del Estado: *"servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la nación."*

Que por Decreto Municipal No. 158 de 2021 el Alcalde Municipal de Soacha, delego en los Secretarios de Despacho la competencia para celebrar los contratos estatales, así como los convenios y contratos interadministrativos que resulten necesarios para el logro de los objetivos de la entidad en cada una de las Secretarias de Despacho, delegación que comprende las actuaciones necesarias en materia precontractual, contractual, y post contractual para la celebración, suscripción, adición, prorroga, suspensión, ejecución, terminación, interpretación, modificación, caducidad, y liquidación de los contratos, convenios y contratos interadministrativo suscritos con personas naturales o entidades públicas y privadas.

Que dentro de las funciones de la Secretaría General está la de asesorar al Alcalde en la Gestión Administrativa; dirigir, coordinar, controlar y evaluar las políticas, planes y programas para atender las necesidades de recursos humanos, servicios generales y de transporte, adquisición y suministro de bienes e insumos, manejo de archivo central, regulación de los contratistas de aseo y seguridad, mantenimiento de vehículos y maquinaria, programa de seguros y del Sistema de Informática y Tecnología, entre otros.

Que con el fin de propender por el buen funcionamiento de las diferentes dependencias de la Administración Municipal, con aplicación de los principios de eficiencia y transparencia, es necesaria proveer los servicios que permitan el cumplimiento de las actividades y funciones de las diferentes dependencias de la Alcaldía, a efectos de satisfacer las necesidades de los usuarios de manera adecuada, y contribuir con el fortalecimiento institucional en el proceso de mejoramiento continuo de la imagen de la entidad tanto a nivel interno, como ante los entes de control.

El Contrato No. 3825 de 2023 está vigente y se viene desarrollando con normalidad y, a la fecha cuenta con recursos para la celebración de la presente adición toda vez que no supera el 50% del valor inicial del contrato, lo anterior, de acuerdo con el inciso segundo del parágrafo del artículo 40 de la Ley 80 de 1993, señala: *"Los contratos no podrán adicionarse en más del cincuenta por ciento (50%) de su valor inicial, expresado éste en salarios mínimos legales mensuales".*

Que el articulo 3 Ley 80 de 1993, señala: *"Artículo 3.- De los Fines de la Contratación Estatal. Los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines. Los particulares, por su parte, tendrán en cuenta al celebrar y ejecutar contratos con las entidades estatales que, además de la obtención de utilidades cuya protección garantiza el Estado, colaboran con ellas en el logro de sus fines y cumplen una función social que, como tal, implica obligaciones."*

Por regla general, los contratos estatales pueden ser modificados cuando sea necesario para lograr su finalidad y en aras de la realización de los fines del Estado, a los cuales sirve el contrato.

En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta ley y a los de la buena administración. (...)".

Que la adición de contratos estatales se encuentra prevista en el inciso segundo del parágrafo del artículo 40 de la Ley 80 de 1993, así: "Los contratos que celebren las entidades estatales no podrán adicionarse en más del cincuenta por ciento (50%) de su valor inicial, expresado en salarios mínimos legales mensuales". La Ley 80 de 1993 descartó la noción de contrato adicional y contempla la adición de los contratos. Así, debe entenderse que cuando se adiciona un contrato, es un agregado a las cláusulas del mismo y no la formación de un nuevo acuerdo de voluntades.

Que adicionalmente, el artículo 40 de la Ley 80 de 1993 exige que este tipo de modificaciones del contrato se realicen por escrito, que el contrato se encuentra actualmente vigente en etapa de ejecución, el objeto contractual actualmente no se ha agotado y es viable su ejecución y no se altera de manera sustancial el objeto del contrato inicial. 1. Que no se altere el contenido del objeto inicial por uno nuevo, por lo que pena de que el contrato adicional quede afectado de nulidad. 2. Que la modificación a realizar no afecta las condiciones técnicas del contrato. Tampoco supera el límite establecido por la Ley 80 de 1993. "Los contratos no podrán adicionarse en más del cincuenta por ciento (50%) de su valor inicial, expresado éste en salarios mínimos" 3. Que el contratista y el supervisor manifestaron estar de acuerdo con la modificación ya que, con esta, se materializa lo que inicialmente las partes pactaron ejecutar en la etapa de planeación del contrato y su posterior suscripción. 4. Que el interés público implícito en la contratación estatal, dota a la administración de herramientas o mecanismos especiales, para el cumplimiento de los fines estatales. 5. Que el artículo 26 de la Ley 80 de 1993 señala que, en virtud del principio de la responsabilidad, *"(...) los servidores públicos están obligados a buscar el cumplimiento de los fines de la contratación, a vigilar la correcta ejecución del objeto contratado y a proteger los derechos de la entidad, del contratista y de los terceros que puedan verse afectados por la ejecución del contrato (...)".*

La posibilidad de modificar un contrato solo puede ejercerse durante su vigencia, así se trate de la simple prórroga del plazo, pues no resulta viable jurídicamente realizar modificaciones sobre un contrato con un plazo contractual vencido, como lo ha reiterado el Consejo de Estado.

La Sección Tercera del Consejo de Estado, a propósito de la necesidad de pacto expreso para prolongar el plazo, señaló:

"... se pone de presente la necesidad de pacto expreso para prolongar el plazo de ejecución, sin que en ningún momento ello pueda suplirse por la conducta de las partes, con mayor razón del comportamiento unilateral de una de ellas".

La modificación de los contratos bien sea para adicionar obras, bienes o servicios, prorrogar el plazo o alterar la forma de su ejecución, debe constar por escrito y haber sido suscrita por las partes, para que puedan alcanzar eficacia, existencia y validez.

Así lo ha señalado la Sección Tercera del Consejo de Estado:

"De conformidad con las normas transcritas (artículos 39 y 41 Ley 80), respecto de los contratos estatales no es posible afirmar que con el simple consentimiento de las partes puedan ser perfeccionados, de lo cual se colige, de manera directa, que la modificación de los mismos, consistente en adición de obras, valor y período para la ejecución, también debe constar por escrito para que puedan alcanzar eficacia, existencia y validez. Esto último, en cuanto que la modificación respecto de un acuerdo que consta por escrito debe surtir el mismo proceso que se dio para su constitución, dado que el acuerdo modificatorio está tomando el lugar del acuerdo originario y la solemnidad que se predica legalmente del segundo ha de ser exigida para el reconocimiento de

eficacia, existencia y validez del primero. El artículo 1602 del Código Civil, claramente consagra esta regla bajo la definición de que: "Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales." En este caso, el consentimiento mutuo para adicionar esa ley particular que es el contrato debe corresponder a las condiciones legales que se exigían para la creación del vínculo jurídico originario." (Subrayas de la Sala).

Así lo ha señalado el Consejo de Estado Sobre la posibilidad de efectuar modificaciones al contrato:

"Sin embargo, es posible que, con posterioridad a la adjudicación del contrato se presenten situaciones sobrevinientes, que hagan necesaria la modificación de las cláusulas del contrato definidas en el pliego. En estos eventos las partes podrían modificar el contenido del contrato, predeterminado en el pliego, siempre que se pruebe la existencia del hecho o acto sobreviniente, que el mismo no sea imputable a las partes y que la modificación no resulte violatoria de los principios que rigen la licitación, ni los derechos generados a favor de la entidad y el adjudicatario."

Lo anterior significa que cualquier modificación al contrato es viable dentro del marco legal pertinente (v.gr., aspectos presupuestales, justificación de la necesidad, etc.) siempre que NO modifique el objeto entendiendo por tal, los elementos de la esencia del contrato que no lo hagan mutar a una nueva relación contractual. En efecto, para entender los elementos esenciales del contrato estatal y la inmutabilidad del objeto pactado, a continuación, se procede a ahondar en su conceptualización.

Ahora bien, resulta imperioso destacar que, tratándose de contratos estatales, este es Ley para las partes.

Los contratos son ley para las partes, además de crear, modificar o extinguir una relación jurídica, tienen la virtualidad de crear relaciones obligacionales, en virtud de la cual el deudor debe garantizar la prestación en favor del acreedor y se entiende el comportamiento por el deudor cuando cumple a cabalidad con el pago siempre que se efectúe bajo lo convenido entre las partes. Ello es lo que se conoce como el cumplimiento de la obligación de cancelar un precio por las prestaciones ejecutadas, al respecto, el Consejo de Estado ha dispuesto.

Que, en materia de jurisprudencia, la Sentencia C-300/12 expone ***"(...) 2.1 LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO ESTATAL. 2.1.1*** *Por regla general,* ***los contratos estatales pueden ser modificados cuando sea necesario para lograr su finalidad y en aras de la realización de los fines del Estado****, a los cuales sirve el contrato.[4] Así lo prevén por ejemplo los artículos 14 y 16 de la ley 80, los cuales facultan a la entidades contratantes a modificar los contratos de común acuerdo o de forma unilateral, para "(...) evitar la paralización o la afectación grave de los servicios públicos a su cargo y-"" asegurar la inmediata, continua y adecuada prestación", entre otros. En el mismo sentido, en la* ***sentencia C-949 de 2001****, la Corte Constitucional señaló que las prórrogas de los contratos – como especie de modificación- pueden ser un instrumento útil para lograr los fines propios de la contratación estatal. Al respecto, vale la pena destacar lo señalado por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado en* ***concepto del 13 de agosto de 2009****: "La contratación estatal responde de múltiples maneras a ese mandato y, en cuanto al concepto que se emite, se* ***resalta que la posibilidad de modificar los contratos estatales es una especial forma de hacer prevalecer la finalidad del contrato sobre los restantes elementos del mismo.*** *Por mutabilidad del contrato estatal se entiende el derecho que tiene la administración de variar, dadas ciertas condiciones, las obligaciones a cargo del contratista particular, cuando sea necesario para el cumplimiento del objeto. Por último, es preciso resaltar que* ***la modificación del contrato no puede ser de tal entidad que altere su esencia y lo convierta en otro tipo de negocio jurídico****, puesto que ya no estaríamos en el escenario de la modificación sino ante la celebración*

de un nuevo contrato. En efecto, de acuerdo con el Artículo 1501 del Código Civil, los contratos tienen elementos de su esencia, de su naturaleza y accidentales.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

De acuerdo al análisis técnico, financiero, jurídico y a las necesidades anteriormente descritas, es viable la suscripción de la Adición y Prorroga No. 2 al **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 3825 DE 2023** cuyo objeto consiste en **"ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SOACHA"**, para adicionar su valor inicial en $ 20.000.000, estableciendo su valor total en $ 140.000.000 sin que se haya superado el valor del 50% de su valor inicial, así como ampliar su plazo de ejecución en un (01) mes, contado a partir del dieciséis (16) de enero de 2024 hasta el quince (15) de febrero de 2024.

De esta manera se considera que resulta adecuado, necesario y proporcional que las partes de mutuo acuerdo suscriban la adición y prórroga al contrato.

Para constancia de lo anterior, se firma en Soacha – Cundinamarca a los once (11) días del mes de enero de 2024.

Cordialmente,

CARLOS ANDRES TOBÓN ESCOBAR
Secretario General

Revisó: Julián Wbeymar Prada Leal. Director Recursos Físicos y Gestión Documental.
Revisó aspectos financieros – J. Bibiana Beltrán – Profesional financiera / Sec general