I. ANTECEDENTES DEL CONTRATO Y/O CONVENIO/ORDEN DE COMPRA OBJETO DE MODIFICACIÓN

CONTRATO/CONVENIO/ORDEN DE COMPRA No**: 1932 de 2023**

NOMBRE CONTRATISTA/ASOCIADO: **INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S** identificada con **NIT. No. 890.207.305-0**

OBJETO DEL CONTRATO/CONVENIO/ORDEN DE COMPRA:

El arrendamiento de los inmuebles ubicados en la Carrera 27 # 36 – 14- Oficina 901, y Carrera 27 # 36-64 parqueadero 1 de la ciudad de Bucaramanga, identificados con las matrículas inmobiliarias 300-215208 y 300-214961, respectivamente, para el funcionamiento de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas – Dirección Territorial Santander, Sede Bucaramanga.

PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO/CONVENIO/ORDEN DE COMPRA: Hasta el 31 de Julio de 2025

FECHA DE INICIO DEL CONTRATO/CONVENIO/ORDEN DE COMPRA: 01 de diciembre de 2023

FECHA DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO/CONVENIO/ORDEN DE COMPRA: 31 de julio de 2025

A. ESTADO FINANCIERO

VALOR INICIAL DEL CONTRATO/CONVENIO/ORDEN DE COMPRA: El valor inicial del contrato es hasta por la suma de **DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS M/CTE. ($267.229.475)**

VALOR ADICION DEL CONTRATO/CONVENIO/ORDEN DE COMPRA: **Cero 0**

VALOR FACTURADO/DESEMBOLSADO /DEL CONTRATO/CONVENIO/ORDEN DE COMPRA: A la fecha se han pagado facturas por valor de **CINCUENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS M/CTE ($51.995.560) de** acuerdo con el reporte de relación de pagos SIIF del 16/05/2024

B. PORCENTAJE DE AVANCE DE EJECUCION DEL CONTRATO/CONVENIO

% DE AVANCE DE EJECUCION FISICA: 25%

% DE AVANCE DE EJECUCION FINANCIERA: 19.4%

NOTA: (Anexar cuadro detallado de la ejecución financiera)

CUADRO DETALLADO DE LA EJECUCION FINANCIERA

	FECHA DE PAGO	VALOR	% EJECUCION
Valor del contrato inicial		$ 267.229.475	
PAGO 1	Diciembre 2023	$ 12.520.000	4.6%
PAGO 2	Enero 2024	$ 13.158.520	9.6%
PAGO 3	Febrero 2024	$ 13.158.520	14.5%
PAGO 4	Marzo 2024	$ 13.158.520	19.4
EJECUCIÓN FISICA			25%
EJECUCION FINANCIERA		**$ 51.995.560**	19.4%
VALOR TOTAL DEL CONTRATO		**$ 267.229.475**	100%

II. OBJETO DE LA SOLICITUD

El presente documento tiene por objeto solicitar a la Secretaria General una:

PRORROGA: Si [ ] No [X]

ADICIÓN: Si [X] No [ ]

OTRAS MODIFICACIONES: Si [X] No [ ] Describa cual o qué tipo de modificación:

Modificación de la cláusula sexta: valor y forma de pago, de acuerdo con lo señalado en el numeral III de este documento. (Incremento del valor del contrato por concepto de reajuste de incremento de IPC para la Vigencia 2024.

III. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLICITUD

El 30 de noviembre de 2023 se suscribió el contrato de arrendamiento No. 1932 de 2023 que de conformidad con la cláusula primera tiene por objeto: "*El arrendamiento de los inmuebles ubicados en la Carrera 27 # 36 – 14- Oficina 901, y Carrera 27 # 36-64 parqueadero 1 de la ciudad de Bucaramanga, identificados con las matrículas inmobiliarias 300-215208 y 300-214961, respectivamente, para el funcionamiento de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas – Dirección Territorial Santander, Sede Bucaramanga.*"

De acuerdo con lo establecido en la cláusula Octava del contrato de arrendamiento No.1932 de 2023, el plazo de ejecución se pactó hasta el 31 de julio de 2025, contado a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución señalados en la cláusula vigésima novena, es decir de la expedición del Registro Presupuestal No 1380423 del 01 de diciembre de 2023.

Así mismo, es importante mencionar que el 09 de enero de 2024 fue expedido el registro presupuestal No. 15124 correspondiente a los recursos comprometidos por vigencia futura para la vigencia 2024 de acuerdo con el oficio de aprobación de vigencias futuras con radicado No. 2-2023-049732 de fecha 19 de septiembre de 2023, expedido por la Directora General del Presupuesto Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

De acuerdo con lo estipulado en la cláusula Sexta: **VALOR Y FORMA DE PAGO**: *el valor del contrato es hasta por la suma de* ***DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS M/CTE. ($267.229.475)*** *distribuidos de la siguiente forma:* ***CIENTO SETENTA MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($170.753.656)*** *por concepto de canon de arrendamiento, el valor de* ***TREINTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($32.443.198)*** *por concepto de IVA y el valor de* ***SESENTA Y CUATRO MILLONES TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTIÚN PESOS M/CTE ($64.032.621)*** *por concepto de Administración y, todos los demás impuestos, tasas y/o contribuciones que cause la celebración, ejecución y liquidación del contrato de arriendo,*

Teniendo en cuenta que el contrato 1932 de 2023 se suscribió con aprobación de vigencias futuras radicado No. 2-2023-049732 de fecha 19 de septiembre de 2023, los recursos del contrato se distribuyeron de la siguiente manera:

Apalancamiento 2023: $ 12.520.000
Vigencia 2024: $ 157.902.240
Vigencia 2025: $ 96.807.235

Que el parágrafo segundo indica: "***INCREMENTO POR IPC***: *En atención a la oferta presentada se contemplan dos incrementos del canon mensual de arrendamiento según lo convenido con la Entidad, el primero de ellos a partir del 01 de enero de 2024 con un porcentaje de IPC proyectado del 5.1%, y el segundo incremento a partir del 01 de enero de 2025 proyectado igualmente con un porcentaje de IPC del 5.1%. Estos porcentajes serán reajustados conforme al porcentaje de IPC publicado por el DANE para la vigencia inmediatamente anterior (enero a diciembre).*"

Es importante destacar que, según comunicado de prensa emitido por el Departamento Nacional de Estadística el 09 de enero de 2024, se ha registrado una variación anual del IPC del 9.28% para la vigencia 2024. Para adecuar este cálculo del canon de arrendamiento, es fundamental tener en cuenta el ajuste porcentual del 4.18%. Este ajuste se deriva de la diferencia entre el incremento inicialmente proyectado del 5.1% para el año 2024 al momento de la suscripción del contrato y la variación real del IPC informada por el DANE.

En este sentido es preciso manifestar que, teniendo como base el canon de arrendamiento pactado para el año 2024 por valor de **TRECE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS M/CTE ($13.158.520)** que contempla un incremento inicialmente proyectado del (5.1%) sobre el canon pactado para el año 2023, se hace necesario realizar un incremento adicional del 4.18% a dicho valor, lo que significa que el canon de arrendamiento aumentará mensualmente en **QUINIENTOS VEINTITRÉS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M/CTE ($523.336)** para un valor total **TRECE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE**

($13.681.856) por concepto de canon para la vigencia 2024**.** Lo anterior de conformidad con lo que se muestra:

Valor canon 2023_____ $ 12.520.000
Valor canon 2024 con el 5,1% proyectado___$ 13.158.520
Valor incremento 4,18%_____ __ _$ 523.336
Valor final canon 2024 IPC 9,28 % 2024____ $ 13.681.856

Con base en lo anterior, se debe realizar una modificación contractual con el fin de adicionar la suma de **SEIS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL TREINTA Y DOS PESOS M/CTE ($6.280.032)** con cargo al certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 189324 del 19 de marzo de 2024 expedido por el Grupo de Gestión Financiera Y Contable; suma que será utilizada para el pago del valor causado por concepto de canon de arrendamiento mensual en la vigencia 2024 por la suma de **TRECE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($13.681.856)** incluido el canon de arrendamiento mensual, IVA y administración, distribuidos de la siguiente forma: **OCHO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS MCTE ($8.742.400),** por concepto de canon de arrendamiento, la suma de **UN MILLÓN SEISCIENTOS SESENTA Y UN MIL CINCUENTA Y SEIS PESOS MCTE ($1.661.056)** por concepto de IVA, y el valor de **TRES MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE ($3.278.400**) por concepto de administración.

A la fecha y en virtud de lo pactado en el contrato de arrendamiento, se han realizado cuatro (04) pagos por valor de **CINCUENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS M/CTE ($51.995.560)** por concepto de canon de arrendamiento correspondientes al mes de diciembre de 2023 por valor de **DOCE MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE ($12.520.000)**; así como los meses de enero, febrero y marzo por valor cada uno de **TRECE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS M/CTE ($13.158.520),** estos últimos correspondientes a los meses de enero, febrero y marzo del año 2024 sin que se hubiera realizado el reajuste del 4.18% por variación del IPC, cuyo soporte consta en la relación de pagos del SIIF expedido por el grupo de Gestión Financiera y Contable de la Unidad.

Ahora bien, dando cumplimiento a lo ordenado el parágrafo del artículo 40 de la Ley 80 de 1993 es preciso señalar que el valor de la adición solicitada, no supera el 50% del valor inicial del contrato expresado en salarios mínimos mensuales legales vigentes, conforme a lo que se detalla a continuación:

VALOR TOTAL INICIAL DEL CONTRATO: $267.229.475 M/CTE
VALOR INICIAL DEL CONTRATO EXPRESADO EN SMMLV: 230.37
VALOR TOTAL DE LA ADICIÓN: $ 6.280.032 M/CTE
VALOR DE LA ADICIÓN EXPRESADA EN SMMLV (2023): 5.41
PORCENTAJE DEL VALOR DE LA ADICIÓN FRENTE AL VALOR INICIAL DEL CONTRATO: 2.35%

En consecuencia, se requiere modificar el contrato de arrendamiento No. 1932 de 2023 de la siguiente manera:

PRIMERO. – ADICIONAR el Contrato No. 1932 de 2023 en la suma de **SEIS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL TREINTA Y DOS PESOS M/CTE ($6.280.032),** con cargo al

CDP No. 189324 del 19 de marzo de 2024, rubro A-02-02-02-007-002, Recurso 10, expedido por el Grupo de gestión Financiera y Contable.

SEGUNDO. MODIFICAR la cláusula sexta "VALOR y FORMA DE PAGO" del contrato de arrendamiento No.1932 de 2023, la cual quedará así:

"*El valor del contrato es hasta por la suma de* ***DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS NUEVE MIL QUINIENTOS SIETE PESOS M/CTE. ($273.509.507)*** *por concepto de canon de arrendamiento, mensual, IVA y administración, distribuidos de la siguiente forma:* ***CIENTO SETENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($174.766.456)*** *por concepto de canon de arrendamiento, el valor de* ***TREINTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CINCO MIL SEISCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE ($33.205.630****) por concepto de IVA y el valor de* ***SESENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTIUN PESOS M/CTE ($65.537.421)*** *por concepto de Administración y, todos los demás impuestos, tasas y/o contribuciones que cause la celebración, ejecución y liquidación del contrato de arriendo, con cargo al CDP No. 189324 de fecha 19 de marzo de 2024 Rubro: A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS, por su parte, el valor correspondiente a la vigencia 2025, se pagará con cargo al oficio de Autorización cupo de vigencias futuras ordinarias Presupuesto de Gastos de Funcionamiento 2024-2025 con radicado No. 2-2023-049732 de fecha 19 de septiembre de 2023, expedido por la Directora General del Presupuesto Público Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.*

Apalancamiento 2023*: $ 12.520.000*
Vigencia 2024*: $* $ 164.182.272
Vigencia 2025: $ 96.807.235

(…)

PARÁGRAFO PRIMERO. - FORMA DE PAGO*: LA ENTIDAD ARRENDATARIA pagará al ARRENDADOR el valor total del contrato, previo cumplimiento de los requisitos establecidos para tal fin, según lo establecido a continuación:*

a. Doce (12) pagos mensuales iguales desde el 01 de enero hasta el 31 de diciembre de 2024, cada uno por la suma cada uno por la suma de ***TRECE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($13.681.856)*** *incluido el canon de arrendamiento mensual, e IVA, distribuidos de la siguiente forma:* ***OCHO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS MCTE ($8.742.400),*** *por concepto de canon de arrendamiento, la suma de* ***UN MILLÓN SEISCIENTOS SESENTA Y UN MIL CINCUENTA Y SEIS PESOS MCTE ($1.661.056)*** *por concepto de IVA, y el valor de* ***TRES MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE ($3.278.400****) por concepto de administración, y todos los demás impuestos, tasas y/o contribuciones que cause la celebración, ejecución y liquidación del contrato de arriendo…*

b. *Siete (07) pagos mensuales desde el 01 de enero hasta el 31 de julio de 2025, cada uno por la suma de* ***TRECE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS CINCO PESOS M/CTE ($13.829.605)*** *incluido el canon de*

arrendamiento mensual, IVA y administración, distribuidos de la siguiente forma: ***OCHO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHO PESOS M/CTE ($8.836.808****), por concepto de canon de arrendamiento, la suma de* ***UN MILLÓN SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($1.678.994)*** *por concepto de IVA, y el valor de* ***TRES MILLONES TRESCIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS M/CTE ($3.313.803)*** *por concepto de administración y, todos los demás impuestos, tasas y/o contribuciones que cause la celebración, ejecución y liquidación del contrato de arriendo.*

NOTA*. Para los meses ya causados y pagados de la vigencia 2024, se reconocerá en un único desembolso adicional el valor correspondiente a la suma mensual* ***QUINIENTOS VEINTITRÉS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M/CTE ($523.336)*** *correspondiente al 4.18 % por concepto de ajuste de IPC no reconocido en el valor proyectado inicialmente para la vigencia 2024, los cuales serán pagados a solicitud del arrendatario y avalado por el supervisor.*

(…)

Al presente documento se anexa:

1. CDP N°. 189324 de 19 de marzo de 2024.
2. Relación de pagos de SIIF del 16 de mayo de 2024
3. Oficio de Aceptación de adición y prórroga de fecha 05 de abril de 2024, suscrito por la parte Arrendador.
4. Certificados de Tradición y Libertad Nos. 300-214961 y 300-215208
5. Copia de la cédula del representante legal
6. Certificado de existencia y Representación legal de Inmobiliaria Esteba Rios S.A.S.
7. Certificado de paz y salvo por concepto de servicios públicos.
8. Certificado de antecedentes de la Procuraduría, persona jurídica y Representante Legal
9. Certificado de antecedentes de la Contraloría, persona jurídica y Representante Legal
10. Antecedentes de la Policía Nacional del Representante legal
11. Certificado de Registro Nacional de medidas correctivas del Representante Legal.
12. Rut.
13. Certificado de cumplimiento de las obligaciones de seguridad social.

El presente documento se firma a los treinta y un (31) días del mes de mayo de 2024.

ADRIANA PAOLA ANDRADE JAIMES
Coordinadora Grupo de Gestión Administrativa y Documental

Elaboró: Paola Del Rocío Támara Pinzón, Contratista GGAD

CONTROL DE CAMBIOS

Versión	Fecha	Descripción de la modificación

1	26/02/2020	Cambio de Procedimientos anexo ya que se encontraba en el procedimiento de Liquidación de Contratos o Convenios como versión 1 y pasa al procedimiento de Planeación Contractual y Gestión Contractual versión 1 y se identifican las Órdenes de Compra como variable
2	15/07/2020	Se adiciona la casilla de adición de contratos
3	24/08/2022	Se modifica de Excel a Word el documento