Vivienda

MEMORANDO

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 26-11-2024 12:26
Al Contestar Cite Este No.: 2024IE0010717 Fol:0 Anex:0 FA:0
ORIGEN 73203 GRUPO DE RECURSOS FÍSICOS / ALEXIS JOHANNA MENDEZ PINEROS
DESTINO 73202 GRUPO DE CONTRATOS / HEIDI MARITZA ACUNA GALINDO
ASUNTO SOLICITUD DE MODIFICACIÓN NO. 1 AL CONTRATO NO. 971 DE 2024
OBS

2024IE0010717

Bogotá D.C, noviembre de 2024

PARA: **ANDRÉS FELIPE RAMÍREZ JARAMILLO**
Coordinador Grupo Contratos

DE: **JANNETH SANTANA ADAMES**
Coordinadora Grupo de Recursos Físicos

ASUNTO: Solicitud de modificación No. 1 al Contrato No. 971 de 2024.

Apreciado doctor Andrés Felipe, cordial saludo:

En mi calidad de Coordinadora del Grupo de Recursos Físicos de la Subdirección de Servicios Administrativos, en desarrollo de mis obligaciones conforme a la Resolución 846 de 2019[1], mediante la cual fue adoptado el Manual de Contratación del Ministerio, me permito presentar análisis de la referencia en los siguientes términos:

El 13 de septiembre de 2024 se suscribió entre el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y RH-ARQUITECTURA & C. S.A.S, el Contrato No. 971 de 2024, cuyo objeto contractual consiste en *"EJECUTAR LAS REPARACIONES LOCATIVAS Y ELECTRICAS PARA LA PRESERVACIÓN DE LA SEDE COLONIAL "HOTEL DANN" DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO UBICADA EN LA CIUDAD DE BOGOTA D.C"*, con plazo de ejecución desde el 3 de octubre de 2024 hasta el 30 de noviembre de 2024.

El valor inicial del contrato asciende a la suma de **SETENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO SESENTA Y DOS PESOS M/CTE ($76.450.162).**

ANÁLISIS DE CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOLICITADA POR EL CONTRATISTA.

El representante legal del contratista, mediante oficio del 7 de noviembre de 2024 manifestó lo siguiente: *"JOSE FELIPE RHENALS ALMANZA, identificado con CC78032227 y con matrícula profesional A23012001 del CPNAA, obrando en calidad de representante legal de RH Arquitectura y C SAS, con la presente y de acuerdo con las actividades realizadas en el marco de la ejecución del*

[1] MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO, Resolución 846 (3, diciembre, 2019). "Por la cual se adoptan los Manuales de Contratación y de Supervisión e Interventoría del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio - MVCT y del Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA"."

proyecto, solicitamos se evalúe la posibilidad de modificación al contrato de la referencia, consistente en adición y prórroga, en donde se incluyan ítems no previstos, modificación de especificaciones técnicas, legalización de mayores y menores cantidades (…)"

Ahora bien, en el marco de la ejecución del Contrato No. 971 de 2024 y con base en el seguimiento realizado por parte de la supervisión conforme al informe periódico de supervisión anexo, se considera necesario llevar a cabo la modificación de algunos ítems, adiciones al valor y prorrogar el plazo de ejecución del contrato.

Así las cosas, a continuación se detallan las modificaciones requeridas del mencionado Contrato:

1. NECESIDAD DE MODIFICACIÓN DEL CONTRATO No. 971 DE 2024

a. **Inclusión de ítems no previstos:** Se requieren incluir cinco (5) ítems no previstos cuyas justificaciones y valores se exponen a continuación:

NP	ACTIVIDAD	UNIDAD	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	JUSTIFICACION
NP1	Limpieza de tuberías aguas lluvias y canal y/o cárcamo, incluye limpieza de caja lateral	ml	6	$110.000.	$660.000	Se hace retiro del cárcamo y se encuentra el sistema colapsado por acumulación de residuos sólidos, producto del caudal de aguas lluvias y de agentes externos, se requiere la ejecución de la actividad, para evitar riesgos de taponamiento de evacuación de las aguas lluvias, situación que podría generar inundación en el área correspondiente a la entrada del parqueadero.
NP2	Suministro e instalación Reja metálica jardinera, incluye cerrojo según especificaciones	m2	2	$410.000.	$820.000	Previamente a realizar el mantenimiento de la fachada oriental del edificio, cuando se estaba preparando la superficie de la pared que colinda con la jardinera, se pudo evidenciar que existían unas rejillas de ventilación destinadas para la planta de emergencias, y estas estaban siendo obstruidas por la tierra del jardín. Para garantizar que las rejillas brinden la adecuada ventilación al espacio de la planta se requiere dejar ese espacio sin relleno de tierra para circulación del aire. Y para mitigar el riesgo de invasión por parte de habitantes de la calle, se requiere instalar una reja o compuerta en zona de jardineras, que

NP	ACTIVIDAD	UNIDAD	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	JUSTIFICACION
						brinde protección al área donde se encuentran las rejillas de ventilación del sótano, ya que sin el relleno de tierra, estas se encuentran expuestas a la manipulación y pueden ser forzadas permitiendo el ingreso de personal no autorizado a través de las rejillas de ventilación que acceden al espacio de la planta de emergencias.
NP3	Suministro e instalación muro bajo divisorio en ladrillo precocido ubicado en jardinera frontal, según especificaciones.	ml	2	$135.000	$270.000.	Para la instalación de la reja expuesta en el NP2, se requiere suministrar e instalar un muro bajo divisorio entre la jardinera y el espacio donde se encuentran las rejillas de ventilación, con el fin de contener el material arenoso/arcilloso dispuesto en la zona puntual de jardineras. Este mismo funcionará como soporte de anclaje para el marco de la reja de seguridad.
NP4	Suministro e instalación de flanche - no incluye pintura cubierta zona de vigilancia (0,25mx0,43mm)	ml	13	$88.500.	$ 1.150.500.	Una vez se desmontan las tejas de la cubierta de la caseta de vigilancia, se pudo detectar que el flanche existente se encontraba fisurado y con señales de corrosión, razón por lo cual se hace necesario el reemplazo de dos secciones de flanche nuevos para garantizar que no se filtre el agua por las culatas norte y occidental de la caseta de vigilancia, situación que podría causar daños a equipos de monitoreo y cocina y afectar el correcto desarrollo de las funciones del personal de vigilancia.
NP5	Instalación de aparatos sanitarios convencionales (orinal, lavamanos, Sanitario)	und	5	$158.018.	$ 790.090.	En el proceso de alistamiento del espacio donde se instalarán las baterías sanitarias nuevas, cuando se retiraron los lavamanos, sanitarios y orinal se evidenció que la tubería existente es convencional y no de alta presión, razón por la cual no se hace necesaria la ejecución de los ítems 2.4, 2.5 y 2.6, y únicamente se requiere de la mano de obra para la instalación de los aparatos sanitarios convencionales, de los cuales ya disponía la entidad.

b. Modificación de especificaciones técnicas de ítems: Modificar la descripción, análisis de precios unitarios y valor de tres (3) ítems, cuyas justificaciones y valores se exponen a continuación:

ESPECIFICACIÓN CONTRACTUAL		CAMBIO DE ESPECIFICACIÓN					
ÍTEM	**ACTIVIDAD**	**ACTIVIDAD**	**UND**	**CANT**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**	**JUSTIFICACION**
1.9.	Cárcamo prefabricado de 35x40x100 con rejilla	Suministro e instalación Rejilla metálica para cárcamo tráfico pesado, incluye corte mecánico para instalación de cárcamo	ml	4	$488.880	$1.955.520	Teniendo en cuenta las fuertes precipitaciones de lluvia que se han presentado en el último mes y dado el uso previsto del área de parqueaderos, previendo facilitar el mantenimiento del cárcamo, se requiere el cambio de especificación del ítem 1.9. por el enunciado, el cual consiste en el suministro e instalación de rejilla metálica para tráfico pesado con marco. Con este cambio de especificación se podrá facilitar el mantenimiento del cárcamo teniendo en cuenta que la rejilla es mucho más liviana que el concreto, dando una mayor vida útil al cárcamo. Además, garantiza una mejor evacuación de las aguas lluvias toda vez que esta especificación tiene características de permeabilidad más altas que el concreto.
4.2	Puerta dos hojas en lámina C.R. CAL 18 de 2,34 X 2,10 ML. - incluye acabado en esmalte, cerradura y cerrojo. tragaluz en vidrio de 5 MM de 2,34 X 1,09 ML	Suministro e instalación puerta dos hojas en lámina C.R. CAL 18 de 2,34 X 3,00 ML. - incluye acabado en esmalte café, cerradura y cerrojo. tragaluz en vidrio de 5 MM de 2,34 X 0,31 ML	und	1	$2.749.534	$ 2.749.534	Con el fin de mitigar el riesgo de intrusión, se requiere que la altura de la sección en lámina de la puerta sea mayor a la especificada, teniendo en cuenta que el tragaluz quedaría a una altura accesible para posibles intrusiones, es decir, que la sección de vidrio de la puerta sea de 30 cm y la sección en lámina sea al menos de 3 m. Por lo anterior la especificación del ítem 4.2. sería reemplazado por el enunciado.

ESPECIFICACIÓN CONTRACTUAL		CAMBIO DE ESPECIFICACIÓN					
ÍTEM	**ACTIVIDAD**	**ACTIVIDAD**	**UND**	**CANT**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**	**JUSTIFICACION**
4.5	Suministro e instalación de portón metálico en lámina C.R. CAL 18 de 3,50 X 2,40 ML. - incluye pivote / columna en tubo redondo galvanizado de 4" de 4 MM, acabado en esmalte, cerradura y cerrojo.	Suministro e instalación de portón metálico en lámina C.R. CAL 18 DE 3,50 X 2,40 ML. - Incluye pivote / columna en tubo cuadrado galvanizado de 4" de 4 MM, acabado en esmalte color café, cerradura y cerrojo, incluye puerta peatonal con cerradura y mecanismo de ventanilla abatible.	und	1	$5.667.900	$ 5.667.900	Teniendo en cuenta que el portón contratado incialmente está proyectado en tubo redondo, y una vez verificado el estado de los muros de anclaje para asegurar el marco de la puerta, se evidenció que por la antigüedad de estos, no es recomendable generar anclajes directamente, por lo cual se hace necesario cambiar la especificación a tubería cuadrada con el fin de que el marco de la puerta sea autoportante sin que se requiera la fijación a los muros existentes. Adicionalmente, y con el fin de mitigar los riesgos de seguridad, se requiere que la hoja del portón vehicular tenga una puerta auxiliar con ventanilla abatible, que permita el vigilante identificar al visitante al llegar. Por lo anterior el ítem 4.5. sería reemplazado por el enunciado.

2. NECESIDAD DE ADICIÓN AL VALOR DEL CONTRATO No. 971 DE 2024

La supervisión llevó a cabo un análisis detallado y revisó el balance de obra con el propósito de evaluar, desde una perspectiva técnica y económica, la necesidad previamente expuesta. Este análisis se fundamentó en las novedades identificadas durante la ejecución del contrato, así como en las actas de los comités de obra, los informes presentados por el contratista y el informe periódico de supervisión. A partir de esta revisión, se elaboró un resumen del balance de obra que refleja los valores proyectados para cada una de las novedades, según se detalla a continuación:

CONTRACTUAL			MENORES CANTIDADES		CAMBIO ESPECIFICACIÓN		NO PREVISTOS		MAYORES CANTIDADES	
ÍTEM	ACTIVIDAD	VLR TOTAL	CANTIDAD FINAL	VLR FINAL	CANTIDAD FINAL	VLR FINAL	CANTIDAD FINAL	VLR FINAL	CANTIDAD FINAL	VLR FINAL
COSTO DIRECTO		$ 58.830.444		-$ 1.625.568		$ 2.726.835		$ 3.690.590		$ 2.156.161
A. ADMINISTRACIÓN		$ 12.354.393		-$ 341.369		$ 572.635		$ 775.024		$ 452.794
I. IMPREVISTOS		$ 1.764.913		-$ 48.767		$ 81.805		$ 110.718		$ 64.685
U. UTILIDAD		$ 2.941.522		-$ 81.278		$ 136.342		$ 184.530		$ 107.808
IVA		$ 558.889		-$ 15.443		$ 25.905		$ 35.061		$ 20.484
COSTO TOTAL		$ 76.450.162		-$ 2.112.426		$ 3.543.522		$ 4.795.922		$ 2.801.931

Cruzando el saldo a favor que generan las menores cantidades con el saldo en contra que generan los ítems no previstos, cambio de especificación y mayores cantidades el valor requerido de adición para culminar en buen término el contrato se muestra a continuación:

CONTRACTUAL			MODIFICACIÓN	
COSTO DIRECTO		$ 58.830.444		$ 65.778.462
A. ADMINISTRACIÓN	21%	$ 12.354.393	21%	$ 13.813.477
I. IMPREVISTOS	3%	$ 1.764.913	3%	$ 1.973.354
U. UTILIDAD	5%	$ 2.941.522	5%	$ 3.288.923
IVA	19%	$ 558.889	19%	$ 624.895
COSTO TOTAL		$ 76.450.162		$ 85.479.112

	VALOR ADICION MODIFICACION	
COSTO DIRECTO		$ 6.948.018
A. ADMINISTRACIÓN	21%	$ 1.459.084
I. IMPREVISTOS	3%	$ 208.441
U. UTILIDAD	5%	$ 347.401
IVA	19%	$ 66.006
COSTO TOTAL		$ 9.028.949

En este orden de ideas, el valor de la adición corresponde a **NUEVE MILLONES VEINTIOCHOMIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($9.028.949)** incluido IVA y todos los impuestos a que haya lugar y demás costos directos e indirectos.

3. NECESIDAD DE PRÓRROGA AL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO No. 971 DE 2024

Basado en las justificaciones expuestas y teniendo en cuenta que la fecha de terminación del contrato es el 30 de noviembre de 2024, se requiere tramitar una prórroga al plazo de ejecución **hasta el 16 de diciembre de 2024.**

Así las cosas, teniendo en cuenta las modificaciones propuestas, se requiere ajustar las cláusulas establecidas en el contrato consistentes en:

"CUARTA. - VALOR. *El valor de la presente contratación será hasta por la suma de* ***OCHENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO ONCE PESOS M/CTE ($85.479.111)****, incluido IVA y*

todos los impuestos a que haya lugar y demás costos directos e indirectos para la ejecución del contrato."

SEXTA. - PLAZO DE EJECUCION. *El plazo de ejecución del contrato será hasta el 16 de diciembre de 2024. El cronograma proyectado se encuentra contenido en el* ***ANEXO 1 - CRONOGRAMA.2"***

Las demás cláusulas del Contrato no presentan modificación alguna.

Es preciso indicar que la presente solicitud tiene en cuenta que el artículo 40 de la Ley 80 de 1993[2] establece que:

> *"Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta Ley, correspondan a su esencia y naturaleza. Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales. 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. En los contratos de empréstito o cualquier otra forma de financiación de organismos multilaterales, podrán incluirse las previsiones y particularidades contempladas en los reglamentos de tales entidades, que no sean contrarias a la Constitución o a la ley. (...)."*

Que el Consejo de Estado ha manifestado que frente a un acuerdo que contiene una modificación o adición de un Contrato Estatal, debe verificarse entre otros, cinco (5) aspectos específicos a saber: (i) Que el contrato adicional o modificatorio conste por escrito, en la medida que es un requisito de existencia del contrato estatal. (ii) Que se suscriba la convención dentro del plazo o vigencia del contrato, toda vez que un contrato cuyo plazo o condición ha operado, no es susceptible de ser adicionado, circunstancia en la que habría lugar a adelantar un nuevo proceso licitatorio o de selección de contratista. (iii) Que no se adicione –por regla general– en más allá del cincuenta por ciento (50%) de su valor inicial, expresado en salarios mínimos mensuales legales vigentes. (iv) Que el objeto del contrato principal no se haya agotado, es decir, que todavía exista y sea viable su ejecución, y (v) Que no se altere el contenido del objeto inicial por uno nuevo, so pena de que el contrato adicional quede afectado de nulidad. (Véase Sentencia del 16 de marzo de 2015 Radicado No. 05001233100020000017601).

[2] COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPÚBLICA, Ley 80 (28, octubre, 1993). *"Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración PÚBLICA"*

Asimismo, la Corte Constitucional en Sentencia C-300 de 2012 señaló que "*los contratos estatales pueden ser modificados cuando sea necesario para lograr su finalidad y en aras de la realización de los fines de Estado, obedeciendo a criterios racionales basados en la prevalencia del interés general y en la necesidad de satisfacer el servicio público, finalidades que orientan la suscripción de la presente adición".*

Finalmente, se indica que las adiciones a un contrato estatal deben realizarse por escrito, las modificaciones verbales no tienen efectos sobre el mismo. En efecto, la Ley 80 de 1993 establece que para el perfeccionamiento del contrato es necesario que se eleve por escrito, por lo que la simple voluntad no crea obligaciones entre las partes.

Conforme a lo anterior, el valor por adicionar del Contrato No. 721 de 2024 no será superior al 50% del valor inicial, en cumplimiento de lo establecido en artículo 40 de la Ley 80 de 1993, a saber:

CONTRATO No. 971-2024		
CONCEPTO	**VALOR TOTAL**	**VALOR SMLMV**
Valor inicial del contrato	$76.450.162	58,81
Salario mínimo vigencia 2024	**$1.300.000**	
Valor límite de adición expresando en SMLMV 2024	**29,40**	
Adición 1 vigencia 2024	$9.028.949	6,95
Total, adiciones contrato	**$9.028.949**	
Valor límite de adición SMLMV	**22,46**	

En vista de lo manifestado anteriormente, se ha determinado la necesidad de llevar a cabo la modificación No. 1 del contrato No. 971 de 2024, para garantizar su adecuada ejecución. En primer lugar, se requiere la modificación de tres (3) ítems existentes, lo cual responde a la necesidad de optimizar las especificaciones técnicas y mejorar la funcionalidad de los elementos instalados. En segundo lugar, es indispensable incluir cinco (5) actividades no previstas, justificadas por las condiciones identificadas en el sitio de la obra y orientadas a prevenir riesgos y asegurar la calidad del proyecto.

Adicionalmente, como consecuencia de estas modificaciones y nuevas actividades, se hace necesaria una adición al valor del contrato (equivalente al 11.81% del valor inicial), así como una prórroga en el plazo de ejecución hasta el 16 de diciembre de 2024, con el fin de garantizar la culminación exitosa de las actividades.

En consecuencia, las referidas modificaciones, plenamente justificadas en los informes técnicos y económicos, resultan esenciales para cumplir con los

objetivos del contrato, mitigar riesgos operativos y estructurales, y preservar la funcionalidad de la sede colonial "Hotel Dann".

Cordialmente,



JANNETH SANTANA ADAMES
Coordinadora del Grupo de Recursos Físicos

Anexos: Memo GRF a GC Oportunidad y Conveniencia.
Informe de supervisión
Solicitud Contratista Obra
Balance General de la Obra
Cronograma del Contrato
Estudio de mercado actividades no previstas y modificadas
Análisis de precios unitarios de las actividades no previstas y modificadas
Anexo 2 Modificado: Especificaciones Técnicas de las actividades no previstas y modificadas.

Elaboró: Andrés Camilo Jiménez Carrascal/Subdirección de Servicios Administrativos
Revisó: Daniel Andrés Quintana García/Grupo de Recursos Físicos
Fecha: 25-11-2024