JUSTIFICACIÓN PARA LA ELABORACIÓN OTROSI MODIFICATORIO 3 Y ADICION No. 3 AL CONTRATO No. 2022-113

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín cuenta con inmuebles propios para el funcionamiento de la Adminsitración de Justicia, los cuales resultan insuficientes para instalar todos los Despachos Judiciales de funcionamiento permanente y/o sedes administrativas, por lo cual se hace necesario suscribir contratos de arrendamiento con personas naturales o jurídicas, acorde con las disposiciones constitucionales y legales vigentes, con el objeto de satisfacer necesidades de interés general, en lo atinente al buen y eficiente servicio a los usuarios y propiciar ambientes de trabajo en condiciones dignas a los funcionarios y empleados de la Rama Judicial.

Atendiendo a lo anterior y con el fin de satisfacer dicha necesidad, LA DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL MEDELLÍN, previas las actuaciones de ley, suscribió el siguiente contrato:

N° DE CONTRATO	**2022-113**
CONTRATISTA	**RESTREPO HERMANOS S. A**
IDENTIFICACION	890.906.295-4
OBJETO	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 42 # 48-55 Y CARRERA 48 N° 41-71 PISOS 1 Y 2, CON MATRÍCULAS INMOBILIARIAS Nº 001-179688- ,001-179689, 001-179691, 001-179692, 001-179693, 001-179694 , 001-179695, 001-179696, 001-292478, 001-104685, 001-298871 EN EL MUNICIPIO DE MEDELLIN EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIECISIETE (17) SALAS DE AUDIENCIAS, TREINTA Y SEIS (36) JUZGADOS ADMINISTRATIVOS PERMANENTES, LA OFICINA DE APOYO JUDICIAL Y EL ARCHIVO CENTRAL DE LOS JUZGADOS ADMINISTRATIVOS DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN, PARA EL DESARROLLO DEL OBJETO CONTRACTUAL, Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/ O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DESAJ.
PLAZO	TRES (3) AÑOS Y SIETE (07) MESES Y VEINTIDÓS (22) DÍAS, CONTADOS A PARTIR DE 09 DE NOVIEMBRE DE 2022 HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2026
VALOR INICIAL CONTRATO	**$ 6.109.965.020**
VALOR ADICION No 1	**$ 42.769.755**
VALOR ADICION No 2	**$ 254.179.551**
VALOR TOTAL	**$ 6.406.914.326**
VALOR MENSUAL	**$ 139.709.566**
VALOR CANON MENSUAL DESPUÉS DE ADICIÓN N° 2	$ **172.705.523**

DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD DE ADICIONAR EL CONTRATO 2022-113

Mediante otrosí N°1 del 21 de octubre de 2023 y visto bueno jurídico del 26 de diciembre de 2023 y otrosí N°2 del 21 de octubre de 2024 y visto bueno jurídico del 12 de diciembre de 2024, se procedió a modificar el canon de arrendamiento por incremento de IPC a partir del año 2023, atendiendo a lo establecido en la cláusula séptima del contrato que señala que, el canon de arrendamiento se incrementará anualmente con base en el porcentaje establecido por el Gobierno Nacional en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año anterior, y como consecuencia de ello se realizó adición para cubrir los costos de esta modificación, pero sólo se reconoció el pago de dicho incremento hasta el mes de diciembre del año 2024 ya que sólo se contaba con recursos para la vigencia fiscal 2024, razón por la cual se debe proceder a adicionar el contrato para cubrir el valor del incremento desde el 01 de enero de 2025 hasta el 31 de diciembre de 2025.

VALOR CANON INICIAL 2022	$ 139.709.566
VALOR IPC MENSUAL 13.12%	$ 18.329.895
VALOR CANON CON IPC 13.12%	$ 158.039.461
VALOR INCREMENTO POR IPC 13.12% DEL 01/01/2025 HASTA EL 31/12/2025	$ 219.958.740

VALOR CANON INICIAL 2023	$ 158.039.461
VALOR IPC MENSUAL 9.28%	$ 14.666.062
VALOR CANON CON IPC 9.28%	$ 172.705.523
VALOR INCREMENTO POR IPC 9.28% DEL 01/01/2025 HASTA EL 31/12/2025	$ 175.992.744

Igualmente, se debe proceder con la consecuente adición del contrato, con el fin de cubrir el valor del incremento del canon de arrendamiento a partir del 21/10/2025, fecha en la cual se causa el incremento del IPC del 5.20% hasta el 31/12/2025 de la siguiente manera:

FECHA A PARTIR DE LA CUAL SE APLICA EL INCREMENTO DEL AÑO 2025	21 DE OCTUBRE DE 2025
VALOR CANON CON IPC (13.12% y 9.28%)	$ 395.951.484
VALOR IPC MENSUAL 5.20%	$ 8.980.687
VALOR CANON ACTUAL	$ 181.686.210
VALOR INCREMENTO POR IPC 5.20% DEL 21/10/2025 HASTA EL 31/12/2025	$ 20.954.936

VALOR INCREMENTO (VALOR IPC 13.12% + VALOR IPC 9.28% + VALOR IPC 5.20%)	$ 416.906.420

TERMINOS DE LA ADICION[1]

Conforme a lo anterior, se debe proceder con la consecuente adición del contrato, con el fin de cubrir el valor del incremento del canon de arrendamiento. Razón por la cual se solicita al área financiera la expedición del CDP para atender estos gastos, concluyendo que existe disponibilidad presupuestal para atender los mismos, lo que permitiría cubrir el valor del incremento en el canon de arrendamiento durante la ejecución del contrato, y teniendo en cuenta que este valor no supera el 50% del valor inicial, se podría adicionar el mismo, según lo establecido en el parágrafo del artículo 40 de la Ley 80 de 1993.

VALOR INICIAL DEL CONTRATO	6.109.965.020
VALOR SALARIO MÍNIMO 2022	1.000.000
VALOR INICIAL DEL CONTRATO CALCULADO EN SMLMV (VIGENCIA 2022)	6.109,9650
50% DEL VALOR INICIAL DEL CONTRATO EXPRESADO EN SMLMV	3.054,983
CANTIDAD DE SMLMV EN LOS CUALES SE PODRÁ ADICIONAR EL CONTRATO	3.054,983
VALOR SALARIO MÍNIMO 2023	1.160.000
VALOR EXPRESADO EN PESOS POR LO CUAL SE PUEDE ADICIONAR EL CONTRATO	3.543.780.280
ADICIÓN NO 1 - 2023	42.769.755
CUPO DISPONIBLE PARA LA ADICIÓN NO 2	3.501.010.525
ADICIÓN NO 2 - 2024	254.179.551
VALOR SALARIO MÍNIMO 2024	1.300.000
VALOR EXPRESADO EN PESOS POR LO CUAL SE PUEDE ADICIONAR EL CONTRATO	3.971.477.900
CUPO DISPONIBLE PARA LA ADICIÓN NO 3	3.674.528.594

Ahora bien, el detalle para la adición No 3 es el siguiente:

ADICIÓN NO 3 - 2025	416.906.420
VALOR SALARIO MÍNIMO 2025	1.423.500
VALOR EXPRESADO EN PESOS POR LO CUAL SE PUEDE ADICIONAR EL CONTRATO	4.348.768.301
CUPO DISPONIBLE PARA LA ADICIÓN NO 4	3.634.912.575

[1] *Para efectuar los cálculos de la adición es necesario tener de presente el concepto emitido por Colombia Compra Eficiente Concepto C – 784 de 2022, el cual indica: (…) En consecuencia, al momento de adicionar debe tenerse en cuenta que el cálculo del límite debe realizarse en salarios mínimos para efectos de que el cálculo del tope sea preciso. De manera que para adicionar un contrato debe dividirse el valor inicial por el salario mínimo legal mensual vigente –SMLMV– al momento de la suscripción del contrato, y luego dividirlo por dos. El resultado obtenido constituirá el número de SMLMV por los cuales podrá adicionarse el contrato. En este sentido, para evitar equivocaciones, lo ideal es que cada vez que se efectúe una adición, se estime su valor en salarios mínimos, que se calcularán con base en el vigente al momento de la adición, de manera que se descuenten estos de los salarios mínimos que restan por adicionar, pues las modificaciones podrían hacerse en diferentes años, porque si el contrato se ejecuta sin existir variación en el valor del salario mínimo la operación sería la misma si se toma el monto en pesos…"*

Razones estas que nos llevan a solicitar la expedición de la correspondiente viabilidad jurídica para la elaboración de modificación y adición al contrato, en los siguientes términos:

MODIFICACIONES AL CLAUSULADO CONTRACTUAL

1. **Modificación:**

Canon mensual y forma de pago: La **DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE MEDELLÍN** pagará al **ARRENDADOR**, o a su orden, a título de canon mensual de arrendamiento la suma de **CIENTO OCHENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS DIEZ PESOS ($181.686.210) ML** Incluido IVA y demás impuestos de Ley a partir del 21 de octubre de 2025.

2. **Adición:**

Valor total de la Adición: Para Los efectos legales y fiscales, el valor de esta adición será la suma de **CUATROCIENTOS DIECISÉIS MILLONES NOVECIENTOS SEIS MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS ($416.906.420)**, incluido IVA y demás impuestos de Ley. Correspondiente al valor del IPC vigencias 2023, 2024 y 2025 por el periodo comprendido del 01 de enero de 2025 al 31 diciembre de 2025.

Para lo anterior se posee el siguiente certificado de disponibilidad presupuestal el cual se anexa:

CDP					
No.	**Fecha expedición**	**Recurso**	**Unidad Ejecutora**	**Valor CDP**	**Valor a ejecutar**
5825	09/01/2025	10	27-01-01-802	$2.093.421.212	$416.906.420

3. **Forma de Pago:**

La Dirección Seccional de Administración Judicial Medellín – Antioquia cancelará el valor de la presente adición previa presentación de la factura, acompañada por el reporte de pagos de la seguridad social, y parafiscales, y el certificado de cumplimiento expedido por el supervisor del contrato.

PLAN DE EJECUCIÓN

PLAN DE PAGOS		
PAGO 1	1 de enero al 31 de enero de 2025	32.995.957
PAGO 2	1 de febrero al 28 de febrero 2025	32.995.957
PAGO 3	1 de marzo al 31 de marzo 2025	32.995.957
PAGO 4	1 de abril al 30 de abril 2025	32.995.957

PAGO 5	1 de mayo al 31 de mayo 2025	32.995.957
PAGO 6	1 de junio al 30 de junio 2025	32.995.957
PAGO 7	1 de julio al 31 de julio 2025	32.995.957
PAGO 8	1 de agosto al 31 de agosto 2025	32.995.957
PAGO 9	1 de septiembre al 30 de septiembre 2025	32.995.957
PAGO 10	1 de octubre al 20 de octubre 2025	21.997.305
PAGO 11	21 de octubre al 31 de octubre 2025	13.992.215
PAGO 12	1 de noviembre al 30 de noviembre 2025	41.976.644
PAGO 13	1 de diciembre al 31 de diciembre 2025	41.976.644
TOTAL		**416.906.420**

CONCLUSIÓN

Los demás aspectos contractuales no sufren modificación alguna y seguirán regidos por las mismas cláusulas consignadas en el contrato.

Medellín, 30 de abril de 2025

ANA CRISTINA RESTREPO DUQUE
Coordinadora Área Administrativa
Elabora: L.N.H.R.