JUSTIFICACIÓN OTROSI MODIFICATORIO PRÓRROGA 1 Y ADICIÓN 1 CONTRATO 2025-061

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	**2025-061**
CONTRATISTA	**ASOCIACION DE JUNTAS DE ACCION COMUNAL Y VIVIENDA COMUNITARIA DEL MUNICIPIO DE GRANADA**
IDENTIFICACION	800254083-3
OBJETO	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE GRANADA EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL Y SALA DE AUDIENCIA Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/ O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DSAJM.
PLAZO	**CIENTO NOVENTA Y SIETE (197) DÍAS CALENDARIO,** contados a partir de la firma del acta de inicio, con una fecha probable desde el dieciséis (16) de diciembre de dos mil veinticinco (2025) hasta el treinta (30) de junio de dos mil veintiséis (2026)
VALOR INICIAL CONTRATO	**$ 10.075.000**
FECHA DE INICIO	16 de diciembre 2025
FECHA DE TERMINACION	30 de junio de 2026
PRORROGA No 1	119 días
VALOR MENSUAL	**$ 1.550.000**
VALOR ADICION No 1	**$ 6.195.195**
VALOR TOTAL DEL CONTRATO	**$ 16.270.195**

1. **DEFINICIÓN DE LA NECESIDAD DE PRORROGAR Y ADICIONAR EL CONTRATO**

El 16 de diciembre de 2025 se suscribió contrato de arrendamiento No. 2025-061 con Asociación de Juntas de Acción Comunal y Vivienda Comunitaria del Municipio de Granada cuya fecha de inicio se pactó el día 16 de diciembre de 2025, y fecha de terminación el día 30 de junio de 2026

Teniendo en cuenta que desde la DSAJM se requiere continuar con la ocupación del inmueble objeto del presente contrato, y que no se puede interrumpir el servicio de administración de justicia en el municipio de Granada, se requiere continuar con el contrato de arrendamiento y en consecuencia se hace necesario adicionar y prorrogar el contrato hasta el día 27 de octubre de 2026, amparando la vigencia 2026 y dando un tiempo prudente para la suscripción de un nuevo proceso contractual que se prevé tendrá disposición de vigencias futuras.

Además de lo anterior es importante resaltar que, la interrupción del contrato generaría afectaciones graves al normal desarrollo de las actividades judiciales y administrativas, tales como la suspensión de audiencias, el riesgo en la custodia de expedientes y archivos judiciales, así como posibles problemas en la atención a los ciudadanos, lo cual resulta contrario a los principios de eficiencia, continuidad y economía que rigen la función administrativa.

Por otra parte, la adición se hace necesaria para cubrir el valor correspondiente al canon de arrendamiento durante el período adicional solicitado, el cual se encuentra debidamente soportado y cuenta con la respectiva disponibilidad presupuestal, garantizando así el cumplimiento de las obligaciones contractuales sin generar desequilibrios financieros.

En consecuencia, la adición y prórroga del contrato constituye una medida razonable, necesaria y proporcional, que permite asegurar la continuidad del servicio público de administración de justicia, evitando mayores costos y perjuicios para la Entidad, hasta tanto se defina de manera definitiva la nueva modalidad contractual o se disponga de una solución definitiva en materia de infraestructura física.

A. TÉRMINOS DE LA PRÓRROGA

Por lo tanto, se hace necesario prorrogar el presente contrato mediante Prorroga No. 1 al contrato N°2025-061, con el fin de garantizar la continuidad del servicio de ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE GRANADA EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL Y SALA DE AUDIENCIA Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/ O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DSAJM, por el término de **CIENTO DIECINUEVE DÍAS (119**) días a partir del 01 de julio de 2026 y hasta el 27 de octubre de 2026.

B. TERMINOS DE LA ADICIÓN POR PRÓRROGA

Como consecuencia de la Prórroga No. 1 referida en el literal a. del presente documento, es necesario proceder con la adición No. 01 al contrato No. 2025-061 y, por ende, se debe adicionar el contrato con ocasión a la prórroga No. 1 por la suma de **SEIS MILLONES CUARENTA Y CINCO MIL PESOS ($6.045.000)** incluido IVA y demás impuestos de Ley.

PLAN DE PAGOS:

A efectos de realizar el pago de la adición que se solicita a través del presente documento, se plantea el siguiente plan de pagos:

PLAN DE PAGOS TOTAL		
PAGO 1	1 de julio al 31 de julio 2026	1.550.000
PAGO 2	1 de agosto al 31 de agosto 2026	1.550.000
PAGO 3	1 de septiembre al 30 de septiembre 2026	1.550.000
PAGO 4	1 de octubre al 27 de octubre 2026	1.395.000
TOTAL		**6.045.000**

NOTA: Dentro del referido plan de pagos no se encuentra la adición del IPC prevista para el año 2026.

C. TERMINOS DE LA ADICIÓN POR IPC

En la cláusula séptima reajuste del canon se estableció 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. El incremento del IPC se debe realizar teniendo en cuenta la ocupación inicial del inmueble en el evento de continuar con el contrato a partir del 1 de septiembre de 2026.

VALOR CANON INICIAL 2025	1.550.000
VALOR IPC MENSUAL 5.10%	79.050
VALOR CANON CON IPC 5.10%	1.629.050
FECHA A PARTIR DE LA CUAL SE APLICA EL INCREMENTO DEL AÑO 2025	1 DE SEPTIEMBRE DE 2025
VALOR INCREMENTO POR IPC 5.10% DEL 01/09/2026 HASTA EL 27/10/2026	150.195

PLAN DE PAGOS TOTAL		
PAGO 1	1 de septiembre al 30 de septiembre 2026	79.050
PAGO 2	1 de octubre al 27 de octubre 2026	71.145
TOTAL		**150.195**

Por lo anterior, y en aras de darle continuidad a la prestación del servicio de ARRENDAMIENTO se debe adicionar el contrato con ocasión al incremento por IPC la suma de **CIENTO CINCUENTA MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO PESOS ($150.195)** ML, incluido IVA y demás impuestos de Ley.

TERMINOS DE LA ADICION

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.

Así mismo, para realizar la adición No. 1, se tuvo presente el concepto emitido por Colombia Compra Eficiente[1], el cual indica:

"[…]

Ahora bien, para determinar cómo debe hacerse el cálculo de la adición, basta con remitirse a lo dispuesto en el parágrafo del artículo 40 de 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 legales mensuales****».*

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.

El razonamiento anterior se fundamenta en la forma como la Ley 80 de 1993 estableció el tope para las adiciones, acudiendo a una forma de actualización del valor, de acuerdo con los incrementos que tenga el salario mínimo, lo que resulta especialmente relevante en contratos de larga duración. En consecuencia, se considera que debido a que cuando el legislador fijó ese límite de la adición de los contratos estatales acudiendo al concepto o, si se quiere, a la fórmula de los SMLMV quedó prevista intrínsecamente una actualización del valor del dinero, en aras de corregir su depreciación, para efectos de establecer el tope por el cual se puede incrementar el valor de los contratos estatales.

Sin perjuicio de la postura expuesta previamente por la Subdirección de Gestión Contractual, en torno al tope de la adición de los contratos, se señalarán algunas otras posturas que no se comparten, por considerarlas contrarias a la regulación actual contenida en la Ley 80 de 1993.

[…]"[2]

VALOR INICIAL DEL CONTRATO	10.075.000
VALOR SALARIO MÍNIMO 2025	1.423.500

[1] *Que permitan monitorear y evaluar el desempeño del Sistema y generar mayor transparencia en las compras. (b) tener una Entidad rectora que provea un soporte adecuado para ejecutar el Plan de Desarrollo.*

[2] *ADICIÓN – Concepto – Distintos supuestos – Prohibición – Adición en más del 50%*

VALOR INICIAL DEL CONTRATO CALCULADO EN SMLMV (VIGENCIA 2025)	7,0776
50% DEL VALOR INICIAL DEL CONTRATO EXPRESADO EN SMLMV	3,539
CANTIDAD DE SMLMV EN LOS CUALES SE PODRÁ ADICIONAR EL CONTRATO	3,539

Ahora bien, el detalle para la adición No 1 es el siguiente:

ADICIÓN NO 1 - 2026	6.195.195
VALOR SALARIO MÍNIMO 2026	1.750.905
VALOR EXPRESADO EN PESOS POR LO CUAL SE PUEDE ADICIONAR EL CONTRATO	6.196.453
CUPO DISPONIBLE PARA LA ADICIÓN No 2	1.258

B. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:

Ahora bien, una vez consultados los saldos de apropiación disponibles con el Área Financiera, se concluye que **existe disponibilidad presupuestal** para garantizar la continuidad de la prestación del servicio en la sede que actualmente ocupan los Despachos Judiciales.

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

CDP					
No.	**Fecha expedición**	**Recurso**	**Unidad Ejecutora**	**Valor CDP**	**Valor por comprometer**
20626	2026-01-08	10	27-01-01-802	$17.287.150	$6.195.195

Es importante indicar que, al efectuar la revisión y análisis de cumplimiento de las formalidades y exigencias normativas en perspectiva jurídica, es viable suscribir la PRÓRROGA N°1 Y ADICIÓN N° 1 AL CONTRATO N° 2025-061 en virtud de lo consagrado en el Artículo 40 de la ley 80 de 1993, el cual señala- Del Contenido del Contrato Estatal: "*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.

*[…]**Los contratos no podrán adicionarse en más del cincuenta por ciento (50%) de su valor inicial, expresado éste en salarios mínimos legales mensuales**.*

En consecuencia, las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales (…). Siendo posible modificar aspectos no esenciales del contrato u orden de compra, como ocurre con el plazo, el valor u obligaciones a cargo del contratista, que sean necesarios para asegurar el objeto contratado (siempre que no muten su naturaleza), y con ello los fines estatales que se pretender satisfacer.

Teniendo en cuenta que la adición por incremento de IPC está enmarcada dentro del contrato inicial, esta es procedente por este hecho; adicionalmente, el contratista manifiesta la aceptación de la prórroga y adición correspondiente con la aceptación y suscripción del contrato en la plataforma SECOP II.

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. **Prórroga:**

Prórroga No. 1: Por el plazo comprendido de **CIENTO DIECINUEVE DÍAS (119**) días a partir del 01 de julio de 2026 y hasta el 27 de octubre de 2026.

2. **Modificación:**

Canon mensual y forma de pago: La **DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE MEDELLÍN** pagará al **ARRENDADOR**, o a su orden, a título de canon mensual de arrendamiento la suma de **UN MILLÓN SEISCIENTOS VEINTINUEVE MIL CINCUENTA PESOS ($1.629.050) ML** y demás impuestos de Ley a partir del 01 de septiembre de 2026.

3. **Adición:**

Valor total de la Adición: Para Los efectos legales y fiscales, el valor de esta adición será la suma de **SEIS MILLONES CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO PESO ($6.195.195)** Incluido IVA y demás impuestos de Ley. Correspondiente al valor de la Prorroga No 1 por el periodo comprendido del 01 de julio de 2026 al 27 de octubre de 2026 e IPC vigencias 2025 y 2026 por el periodo comprendido del 30 de mayo de 2026 al 27 de octubre de 2026.

4. 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.

CONCLUSIÓN

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

Medellín, 19 de marzo de 2026



ANA CRISTINA RESTREPO DUQUE
Coordinadora Área Administrativa