

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLECE01-F002
	MACROPROCESO: GESTION LEGAL	Versión: 1.0
	PROCESO/ SUBPROCESO: CONTRATACION ESTATAL / PLANEACIÓN CONTRACTUAL	Fecha: 27/05/2024
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS	Páginas: 1 de 12

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

1. DATOS GENERALES DE LA CONTRATACIÓN.

No. Plan Anual de Adquisiciones:	2026
Tipo de Presupuesto:	FUNCIONAMIENTO
Nombre del proyecto que se incluyó en el Plan Anual de Adquisiciones	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

2. INFORMACIÓN DE LA CONTRATACIÓN.

Funcionario que diligencia el estudio previo	Dependencia solicitante	Tipo de contrato
MERYS CASTRO PEREIRA	DIRECCION ADMINISTRATIVA DE APOYO LOGISTICO	CONTRATACION DIRECTA-ARRIENDO

3. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

Entre las disposiciones generales el estatuto contractual previó como fines de la contratación estatal la obligación de los servidores públicos de buscar el cumplimiento de los cometidos estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos, y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con la administración en la consecución de esos fines, como de los particulares, además de la obtención de las utilidades cuya protección se garantiza, la obligación de colaborar con la administración en el logro de sus fines y que cumplan una función social que implica obligaciones, art. 3° L.80/93.(...)

El Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, en cumplimiento de los principios orientadores contemplados en la Constitución Política y los de la Función Pública, Eficacia, Eficiencia, Moralidad, Transparencia, requiere para el desarrollo de sus fines misionales el funcionamiento de todas sus Dependencias, para ello es indispensable que las mismas se encuentren ubicadas en inmuebles que se ajusten a sus necesidades.

En ese orden de ideas, el Distrito de Cartagena en virtud de la obligación que le asiste al Alcalde Mayor, para su correcto funcionamiento y cumplimiento de las funciones Constitucionales y Legales, específicamente para la ejecución diaria de sus Servidores Públicos y demás colaboradores de la Administración, requiere arrendar diferentes bienes inmuebles para satisfacer las necesidades que demandan las exigencias públicas.

La Administración Distrital como ente descentralizado territorial debe dar cumplimiento a los fines del estado, consagrados en el Artículo 2 de la Constitución Política de Colombia: "(...) Son fines esenciales 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; defender la

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLECE01-F002
	MACROPROCESO: GESTION LEGAL	Versión: 1.0
	PROCESO/ SUBPROCESO: CONTRATACION ESTATAL / PLANEACIÓN CONTRACTUAL	Fecha: 27/05/2024
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS	Páginas: 2 de 12

independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

Para cumplir con la finalidad de la función pública, el Estado cuenta con instrumentos apropiados para alcanzar esos fines a través del ejercicio de la autonomía para contratar. De esta forma, los contratos de la administración pública representan un medio para la adquisición de bienes y servicios tendientes a lograr los fines del Estado en forma legal, armónica y eficaz.

En consideración a lo anterior, debe el Distrito de Cartagena adelantar acciones relacionadas al cumplimiento eficiente de la Ley 594 de 2000, Ley General de Archivos y las disposiciones constitucionales que establecen el que hacer público de la información, y el funcionamiento eficiente de las Entidades del Estado, establecen en conjunto la obligatoriedad de la conformación y sostenimiento de archivos que contienen información producida y recibida por una Entidad pública en razón de sus actividades y funciones.

La Ley 594 de 2000, Ley General de Archivos y las disposiciones constitucionales que establecen el que hacer público de la información, y el funcionamiento eficiente de las Entidades del Estado, establecen en conjunto la obligatoriedad de la conformación y sostenimiento de archivos que acojan todos aquellos documentos que son patrimonio cultural y de igual forma, aquellos que contienen información producida y recibida por una Entidad pública en razón de sus actividades y funciones.

La Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias, actualmente no cuenta con inmuebles suficientes de su propiedad aptos para el funcionamiento de las diferentes dependencias, en este sentido, se considera procedente y pertinente optar por la celebración de contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, que se encuentren bien ubicados y que sean de fácil acceso cuyas especificaciones y dimensiones físicas sean las adecuadas para prestar un buen servicio a la comunidad , y mejore la productividad (efectividad en los procesos), clima organizacional, y riesgos laborales, de quienes trabajan en dichas dependencias, y que al mismo tiempo garanticen la atención al ciudadano y a los entes de control.

Que el Decreto de delegación No. 0167 del 11 de mayo de 2026, faculta al director Administrativo de Apoyo Logístico ordenar gasto y celebrar contratos de arrendamiento de bienes inmuebles que se requieren en las diferentes dependencias del Distrito de Cartagena, en aras de garantizar las condiciones óptimas de funcionamiento de cada una de ellas, así como para satisfacer las diferentes necesidades de arrendamiento surgidas en este.

Que el Distrito de Cartagena de Indias no cuenta con inmuebles de su propiedad dentro de su inventario de patrimonio inmobiliario destinados a cubrir las necesidades requeridas para el funcionamiento de las oficinas de distintas dependencias de la Alcaldía Mayor de Cartagena, en especial, para el funcionamiento las oficinas del Departamento administrativo de Valorización Distrital, la Oficina Asesora de Control Interno, la Oficina Asesora de Control disciplinario entre otras, por tal razón resulta viable el arrendamiento de un inmueble con dicha finalidad, hasta tanto el Distrito de Cartagena pueda iniciar un nuevo proceso de arrendamiento o proyecto de adquisición de inmuebles que permita reubicar sus Dependencias y mejorar sus condiciones, y adicionalmente el inmueble que se relaciona estuvo ocupado de manera ininterrumpida a lo largo de los años 2022, 2023, 2024, 2025 y primer semestre de 2026, tal como se evidencia con la suscripción del contrato publicado en la plataforma del SECOP II.

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLECE01-F002
	MACROPROCESO: GESTION LEGAL	Versión: 1.0
	PROCESO/ SUBPROCESO: CONTRATACION ESTATAL / PLANEACIÓN CONTRACTUAL	Fecha: 27/05/2024
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS	Páginas: 3 de 12

La necesidad que se pretende satisfacer con el proceso de contratación es la que presenta la Dirección Admirativa de apoyo logístico en cumplimiento de una de sus funciones principales, cual es la de dotar a las diferentes dependencias del Distrito de los espacios físicos para su ejercer sus actividades; Así mismo, y en razón a la naturaleza de los servicios requeridos, a la continuidad del servicio del inmueble, y para garantizar los derechos patrimoniales del Arrendador y evitar perjuicios mayores, el Distrito determinó conveniente la necesidad de adicionar al contrato inicial de arrendamiento con un plazo hasta el 31 de diciembre de 2026.

De conformidad con lo anterior, la Entidad necesita contratar el arrendamiento de un espacio para almacenamiento documental, la cual deberá tener el área suficiente para albergar el metraje descrito en el presente documento, así como cumplir con las características exigidas en el Acuerdo 008 de 2014 del Archivo General de la Nación Jorge Palacios Preciado "Por el cual se establecen las especificaciones técnicas y los requisitos para la prestación de los servicios de depósito, custodia, organización, reprografía y conservación de documentos de archivo y demás procesos de la función archivística en desarrollo de los artículos 13° y 14° y sus parágrafos 1° y 3° de la Ley 594 de 2000".

El Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, en cumplimiento de los principios orientadores contemplados en la Constitución Política y los de la Función Pública, Eficacia, Eficiencia, Moralidad, Transparencia, requiere para el desarrollo de sus fines misionales el funcionamiento de todas sus Dependencias, para ello es indispensable que las mismas se encuentren ubicadas en inmuebles que se ajusten a sus necesidades.

La necesidad que se pretende satisfacer con el proceso de contratación es la manifestada en el Plan Anual de Adquisición de Bienes y Servicios del Distrito de Cartagena para la vigencia fiscal 2026; respecto adicionar el contrato de arrendamiento No CD-DAAL-ARR-034-2026, inmueble para el **ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE VARIAS DEPENDENCIAS DE LA ALCALDIA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. y C.,** adicionalmente, el inmueble que se relaciona estuvo ocupado en el primer semestre y por necesidad en el servicio se requiere seguir con el contrato de arriendo, Tal como se evidencia con la suscripción de los contratos publicados en la plataforma transaccional SECOP

Que la empresa **SOLUCIONES COMERCIALES Y CONSTRUCTIVAS S.A.S. - SKC S.A.S,** con **NIT.900.623.242-4,** sociedad comercial representada legalmente por **NASSIF ABUITA NASSAR, identificado con la C.C No. 73.089.485,** facultado para suscribir el contrato de arriendo a celebrar a través de **CONTRATO DE MANDATO PARA LA ADMINISTRACION DE INMUEBLES** de fecha 15 de enero de 2025, mandato otorgado por la sociedad BRANIUM SAS, NIT: 806013739-4 representada legalmente por EFRAIN AMIN BAJAIRE identificado con la CC No. 9082111. presentó propuesta para contratar el arrendamiento del inmueble.

En torno a lo anteriormente expuesto, se requiere realizar adicional al contrato principal CD-DAAL-ARR-034-2026, hasta el 31 de julio de 2026 con la empresa **SOLUCIONES COMERCIALES Y CONSTRUCTIVAS S.A.S. - SKC S.A.S,** con **NIT.900.623.242-4,** sociedad comercial representada legalmente por **NASSIF ABUITA NASSAR, identificado con la C.C No. 73.089.485,** facultado para suscribir el contrato de arriendo a celebrar a través de **CONTRATO DE MANDATO PARA LA ADMINISTRACION DE INMUEBLES** de fecha 15 de enero de 2025, mandato otorgado por la sociedad BRANIUM SAS, NIT: 806013739-4 representada legalmente por EFRAIN AMIN BAJAIRE identificado con la CC No. 9082111

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLECE01-F002
	MACROPROCESO: GESTION LEGAL	Versión: 1.0
	PROCESO/ SUBPROCESO: CONTRATACION ESTATAL / PLANEACIÓN CONTRACTUAL	Fecha: 27/05/2024
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS	Páginas: 4 de 12

4. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN:

4.1. OBJETO CONTRACTUAL:

“ADICION Y PRORROGA AL CONTRATO PRINCIPAL CD-DAAL-ARR-034-2026 CUYO OBJETO ES CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE VARIAS DEPENDENCIAS DE LA ALCALDIA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. y C.

ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL: El inmueble del presente contrato se encuentra ubicado en la ciudad de Cartagena de Indias, barrio El Espinal - Torices, Edificio T-14, Cra. 14, No. 32-24, los cuales comprenden los pisos Nos. 1, 2, 3, 4, 5, y terraza piso 6, con un área de 1.784 mts², identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 060244703 Referencia Catastral No. 01-02-0152-0017-000, con lindero s identificados en la Escritura Publica No. 1871 de fecha 23 de octubre de 2023 de la notaría cuarta (4) del Círculo Notarial de Cartagena, con destino para el funcionamiento de las sedes administrativas de varias dependencias de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T y C.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL OBJETO CONTRACTUAL: Para estos efectos y teniendo en cuenta el objeto del contrato, se deben definir las características técnicas, atendiendo las siguientes generalidades:

UBICACIÓN:

Barrio Torices, Cra 14 No. 32-24 Cartagena

El inmueble debe tener mínimo un área de 1.784 mts² en los que se pueda instalar VARIAS DEPENDENCIAS DE LA ALCALDIA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. y C.

Gozar de una ubicación geográfica céntrica donde pueda confluir la población de las tres (3) Localidades del Distrito de Cartagena de Indias.

Parqueaderos privados bajo cubierta: 6 unidades + zona publica colindante y cuatro en la facha más zona publica colindante.

El inmueble debe estar libre de embargo, secuestro, o pleito pendiente. Gozar de servicios públicos domiciliarios de agua, y energía eléctrica y estar a paz y salvo por dichos conceptos.

El bien inmueble debe tener cableado estructurado e instalaciones eléctricas de, 110 y 220 voltios. El inmueble debe tener:

Fácil acceso de tal manera que permita la atención confortable a la población atendida,

li) Espacio o área construida en la que se pueda almacenar material de trabajo -

dotaciones-equipos; y iii) Lugares comunes (baños para uso del equipo de trabajo y población atendida según su género).

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLECE01-F002
	MACROPROCESO: GESTION LEGAL	Versión: 1.0
	PROCESO/ SUBPROCESO: CONTRATACION ESTATAL / PLANEACIÓN CONTRACTUAL	Fecha: 27/05/2024
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS	Páginas: 5 de 12

AIRES ACONDICIONADOS INSTALADOS EN EL EDIFICIO

- Capacidad: 105 toneladas

ASCENSOR

- El Edificio cuenta con ascensor para todos los pisos.
- Ascensor MITSUBISHI: 8 pasajeros
- INCLUYE
- Planta de emergencia con cobertura total: 250 KVA
- Transformador: 225 KVA

EQUIPOS TECNOLÓGICOS

- El edificio cuenta con equipos modernos y nuevos tecnológicos con cableados y accesorios,

PLANTA ELECTRICA

- El edificio cuenta con una planta eléctrica nueva

MOTO BOMBA

- El edificio cuenta con motobomba para llevar agua a todos los pisos Cuarto de bombas.

RESERVA DE AGUA

- El edificio cuenta con un depósito de agua

PARQUEADEROS: El edificio cuenta con parqueadero interno en la primera planta y uno externo con área para minusválidos.

MANTENIMIENTO: El Arrendador se compromete a realizar el mantenimiento de los aires, ascensor, motobomba, estructura del inmueble tal como pintura, para lo cual celebrará contrato con empresas especializadas en ello y cuyo costo será asumido por él.

Clasificación UNSPSC Producto

Grupo	Segmento	Familia	Clase	Producto
(F) Servicios.	(80) Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresas y Servicios Administrativos.	(13) Servicios Inmobiliarios.	(15) Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones.	80131502 Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales.

4.3 . CAPACIDAD JURÍDICA: Con relación al Arrendador, la entidad verificará que:

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLECE01-F002
	MACROPROCESO: GESTION LEGAL	Versión: 1.0
	PROCESO/ SUBPROCESO: CONTRATACION ESTATAL / PLANEACIÓN CONTRACTUAL	Fecha: 27/05/2024
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS	Páginas: 6 de 12

- El Arrendador bien sea dueño o quien represente legalmente el inmueble no deberá estar incurso en las causales de inhabilidad o incompatibilidad para la celebración del contrato.
- El Arrendador podrá ser una persona natural o jurídica que deberá acreditar tal condición con documento de identidad, y/o certificado de existencia y representación legal.
- Rut del Arrendador, certificado de antecedentes disciplinarios, fiscales, judiciales, medidas correctivas, mandato o administración en caso de que aplique, escritura pública, certificado de tradición y libertad, factura impuesto predial del inmueble objeto del contrato a celebrar.

5. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

El contrato que derive del proceso de selección al que se contrae el presente estudio será de **ARRENDAMIENTO**, previsto en el artículo 1973 del Código Civil Colombiano, el cual señala:

“ARTICULO 1973. DEFINICION DE ARRENDAMIENTO. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”. Esta tipología contractual resulta aplicable a la contratación estatal, de conformidad con lo previsto en los artículos 13, 32 y 40 de la ley 80 de 1.993, los cuales en su orden establecen:

“ARTÍCULO 13. DE LA NORMATIVIDAD APLICABLE A LOS CONTRATOS ESTATALES. Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2 del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley”.

“ARTÍCULO 32. DE LOS CONTRATOS ESTATALES. Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad, así como los que, a título enunciativo, se definen a continuación: ...”

“ARTÍCULO 40. 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”

Que, las partes convienen modificar las cláusulas: tercera y cuarta, en el sentido de ampliar el plazo de ejecución y forma de pago

Razones fácticas y jurídicas que justifican la conveniencia y oportunidad de la adición para efectos de satisfacer la necesidad:

El artículo 40. de la Ley 80 de 1993 sobre la adición y/o modificación de los contratos estatales lo siguiente:

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLECE01-F002
	MACROPROCESO: GESTION LEGAL	Versión: 1.0
	PROCESO/ SUBPROCESO: CONTRATACION ESTATAL / PLANEACIÓN CONTRACTUAL	Fecha: 27/05/2024
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS	Páginas: 7 de 12

"(...) Artículo 40. 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.

PARÁGRAFO. En los contratos que celebren las entidades estatales se podrá pactar el pago anticipado y la entrega de anticipos, pero su monto no podrá exceder del cincuenta por ciento (50%) del valor del respectivo contrato.

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

El artículo 13 de la ley 80 de 1993 establece: **"DE LA NORMATIVIDAD APLICABLE A LOS CONTRATOS ESTATALES.** Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2o. del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley".

Así mismo, el artículo 1602 del Código Civil establece: "Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales".

De otra parte, es importante tener en cuenta el mandato impuesto en el artículo 3 de la Ley 80 de 1993, a todos los servidores públicos, en el que se deja una clara obligación y fin, puesto que con la celebración de los 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.»

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLECE01-F002
	MACROPROCESO: GESTION LEGAL	Versión: 1.0
	PROCESO/ SUBPROCESO: CONTRATACION ESTATAL / PLANEACIÓN CONTRACTUAL	Fecha: 27/05/2024
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS	Páginas: 8 de 12

Ahora bien, no existe ninguna restricción expresa para modificar los contratos estatales y los mismos principios antes referidos puede poner en evidencia la necesidad de suscribir documentos de modificación en los cuales se cambie parte de las estipulaciones pactadas en un comienzo.

En el contexto antes descrito, la jurisprudencia ha fijado pautas generales conforme a las cuales la Administración Pública debe evaluar, teniendo cuenta las particularidades de cada caso, si resulta procedente suscribir documentos de modificación a los contratos que ha celebrado. Así, por ejemplo, la Corte Constitucional, mediante sentencia C-416 de 2012¹, expresó lo siguiente sobre la posibilidad de modificar los contratos estatales: *«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 contrato². Así lo prevén por ejemplo los artículos 14 y 16 de la Ley 80 de 1993, los cuales facultan a las 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 2001³, 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. [...] *La modificación de los contratos estatales es especialmente importante en aquellos por naturaleza incompletos, es decir, (i) los afectados por asimetrías de información que impiden la previsión de todas las contingencias que pueden afectar su ejecución, y (ii) en el marco de los cuales, por esa misma razón, es difícil prever ex ante los remedios necesarios para afrontar tales contingencias, como ocurre por lo general con los contratos de largo plazo. En efecto, con el paso del tiempo, pueden surgir nuevas exigencias sociales, tecnológicas, culturales, etc. sobre la forma cómo el Estado debe cumplir sus fines y sobre cómo se deben prestar los servicios públicos, o simplemente pueden aparecer circunstancias extraordinarias e imprevisibles al momento del diseño del negocio, para que las que tampoco era posible, en dicho momento, prever un remedio adecuado y específico. En este tipo de contratos es preciso entonces el diseño de reglas que permitan la adaptación y la resolución pacífica de las controversias para evitar el fracaso. Ahora bien, el que la mutabilidad de los contratos estatales sea posible no significa que pueda llevarse a cabo por la mera voluntad de las partes o de la entidad contratante; por el contrario, la modificación del contrato debe ser excepcional en virtud de los principios de planeación y seguridad jurídica. Por ello la Corte concuerda con la Sala de Consulta y Servicio Civil en que la modificación debe obedecer a una causa real y cierta autorizada en la ley, sustentada y probada, y acorde con los fines estatales a los que sirve la contratación estatal.»* A su turno, el Consejo de Estado, ha expresado lo siguiente sobre el asunto: *«La contratación estatal responde de múltiples maneras a ese*

¹ M.P. Adriana María Guillén Arango

² Sobre la naturaleza instrumental del contrato para alcanzar los fines propios del estado social de derecho, ver la sentencia C-932 de 2007, M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra.

³ M.P. Clara Inés Vargas Hernández

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLECE01-F002
	MACROPROCESO: GESTION LEGAL	Versión: 1.0
	PROCESO/ SUBPROCESO: CONTRATACION ESTATAL / PLANEACIÓN CONTRACTUAL	Fecha: 27/05/2024
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS	Páginas: 9 de 12

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 y de los fines generales del Estado. [...] La ley permite una cierta discrecionalidad en la toma de las decisiones de modificar los contratos, pues es muy difícil regular detalladamente el tema, en especial ante la infinidad de situaciones que pueden presentarse durante la ejecución. Por esto utiliza locuciones relativamente amplias, a las que debe someterse la administración. A manera de ejemplo, se citan las siguientes tomadas del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública: mantener las condiciones técnicas, económicas y financieras, (artículo 4.8), no sobrevenga mayor onerosidad, (artículo 4.9), acordarán los mecanismos y procedimientos pertinentes para precaver o solucionar ... diferencias, (ibídem), evitar la paralización y la afectación grave de los servicios públicos a su cargo y asegurar la inmediata, continua y adecuada prestación, (artículo 14); etc. Nótese que, sin embargo, en ellas van inmersas las ideas de una causa cierta y unos fines públicos que hay que salvaguardar.

Corolario con lo anterior, de acuerdo a las situaciones fácticas puestas de presente en el acápite anterior encontramos que, el fondo territorial de pensiones del Distrito de Cartagena, considera procedente la celebración de una modificación del contrato No. CD-DAL-ARR-068-2025, con el fin de satisfacer la necesidad colectiva, que fue identificada en el correspondiente estudio previo que soportó el Contrato de arriendo inicial, fin que es posible conseguir, realizando la adición en los metros lineales que se requieren de bodegaje y/o arriendo de archivo del fondo territorial de pensiones , ficha técnica que forma parte del alcance del objeto contractual y adicionando el valor inicial pactado como precio en el contrato de la referencia.

De lo anterior se colige que, por tratarse de la formalización de mayores metros lineales de arriendo de archivo, situación que se pone de presente en el acápite anterior, amerita la celebración de una modificación del contrato, lo cual genera, una adición en el mismo, debido a un mayor valor de ejecución, ello en consonancia con los lineamientos trazados por la doctrina y la jurisprudencia del Consejo de Estado, que ha señalado lo siguiente: "(...) **De la lectura de esta norma se deduce claramente que el legislador extraordinario denominó equivocadamente contratos adicionales a las modificaciones del plazo y del valor de los contratos administrativos, pues estas son simples reformas que no implican cambio radical en el contrato (...) Sólo cuando se hace necesario reformar el objeto del contrato se está frente a la celebración de verdaderos contratos adicionales, porque ello implica una modificación fundamental del convenio inicial"** CONSEJO DE ESTADO; SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO; SECCIÓN QUINTA; SENTENCIA DEL 20 DE MAYO DE 2004; RADICACIÓN NÚMERO 44001-23-31-000-2003-0872-01(3314) Consejera ponente: MARÍA NOHEMÍ HERNÁNDEZ PINZÓN)

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLECE01-F002
	MACROPROCESO: GESTION LEGAL	Versión: 1.0
	PROCESO/ SUBPROCESO: CONTRATACION ESTATAL / PLANEACIÓN CONTRACTUAL	Fecha: 27/05/2024
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS	Páginas: 10 de 12

6. VALOR DE LA ADICIÓN EN VALOR:

El valor inicial del contrato corresponde a la suma de **MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES MILLONES CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL CIENTO CUARENTA PESOS MCTE (\$ 1.153.195.140), IVA INCLUIDO**, más la adición en dinero en la suma de **CIENTO NOVENTA Y DOS MILLONES CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO NOVENTA PESOS MCTE (\$ 192.199.190) IVA INCLUIDO**, para un valor final (inicial más adición) en la suma de **MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA PESOS MCTE. (\$1.345.394.330)** valor que incluye IVA

CLÁUSULA - FORMA DE PAGO MODIFIQUESE LA CLAUSULA 6 - FORMA DE PAGO: la cual quedara así:

EL ARRENDATARIO cancelará al ARRENDADOR el valor del contrato en **(07) PAGOS**, por concepto de **CÁNONES DE ARRENDAMIENTO**, pagaderos en cuotas así:

ITEM	NUMERO DE CUOTA	VALOR A CANCELAR	FECHA A CANCELAR
1	PRIMERA CUOTA	\$ 192.199,190	Dentro de los cinco días siguientes a la expedición del registro presupuestal
2	SEGUNDA CUOTA	\$ 192.199,190	Los cinco (05) primeros días de febrero de 2026
3	TERCERA CUOTA	\$ 192.199,190	Los cinco (05) primeros días de marzo de 2026
4	CUARTA CUOTA	\$ 192.199,190	Los cinco (05) primeros días de abril de 2026
5	QUINTA CUOTA	\$ 192.199,190	Los cinco (05) primeros días de mayo de 2026
6	SEXTA CUOTA	\$ 192.199,190	Los cinco (05) primeros días de junio de 2026
7	SEPTIMA CUOTA	\$ 192.199,190	Los cinco (05) primeros días de julio de 2026

7. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:

La adición del presente contrato se encuentra respaldada con los Certificados de Disponibilidad Presupuestal expedido por la Oficina de Presupuesto de la Secretaría de Hacienda Distrital que se detalla a continuación:

CDP No.	FECHA
26001512	30/06/2026

8. SUPERVISION DEL CONTRATO

La supervisión de este contrato estará a cargo del PROFESIONAL UNIVERSITARIO RAFAEL ORDOSGOITIA CALDERA, ADSCRITO A LA **DIRECCION ADMINISTRATIVA DE APOYO LOGISTICO DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS** o quien este designe, quien tendrá a su cargo vigilar el desarrollo de las actividades estipuladas en el Contrato, teniendo en cuenta el objeto de este y las disposiciones que la regulen. Dentro de las

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLECE01-F002
	MACROPROCESO: GESTION LEGAL	Versión: 1.0
	PROCESO/ SUBPROCESO: CONTRATACION ESTATAL / PLANEACIÓN CONTRACTUAL	Fecha: 27/05/2024
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS	Páginas: 11 de 12

funciones principales de los funcionarios de vigilancia y coordinación están las establecidas en el Decreto 1592 del 24 de diciembre de 2013 (Manual de Contratación) adicionado por el Decreto No. 0903 del 12 de Julio de 2017 (Supervisión e Interventoría de los Contratos en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena).

PARÁGRAFO PRIMERO: En todo caso, el ordenador del gasto podrá modificar unilateralmente la designación del supervisor, para lo cual comunicará por escrito al supervisor designado, con copia al ARRENDADOR, según cada caso. La modificación de la supervisión no requerirá contrato adicional, modificatorio u otro sí.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando el supervisor entre en periodo de vacaciones, licencia o cualquier tipo de suspensión de funciones, antes de empezar dicho periodo, tendrá que hacer la gestión ante el ordenador del gasto, para que su labor como supervisor del presente contrato sea asumida por otra persona, o en su efecto se entenderá que dichas funciones se encuentran a cargo de quien lo sustituya temporalmente en el cargo.

PARÁGRAFO TERCERO: La supervisión del presente contrato se sujeta en forma principal al cargo designado y no a la persona y tendrá que conocer todos los documentos del expediente electrónico de SECOP II.

9. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

La prórroga del contrato es por un (1) mes, hasta el 31 de julio de 2026, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución dispuestos en el Artículo 41 de la Ley 80 de 1993. Este plazo no podrá sobrepasar el día 31 de diciembre de 2026.

10. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO.

El contrato será objeto de liquidación de acuerdo con lo establecido en las normas que regulan la materia. El término para la liquidación del contrato será de cuatro (4) meses, contados a partir de la finalización o cumplimiento del contrato.

Para la liquidación se exigirá al Contratista la ampliación de la Garantía, si es del caso, a fin de avalar las obligaciones que éste deba cumplir con posterioridad a la extinción del presente contrato.

Si el Contratista no se presenta para efectos de la liquidación del contrato durante el término de arriba indicado, previa notificación o convocatoria que haga la Entidad para la liquidación bilateral, o las partes no llegan a ningún acuerdo o se logra parcialmente, la Entidad procederá a su liquidación por medio de resolución motivada susceptible del recurso de reposición. Así mismo, y de conformidad con lo previsto por el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007, si el Contratista deja salvedades en la liquidación bilateral, la Entidad podrá liquidar unilateralmente, caso en el cual, esta solo procederá en relación con los aspectos que no hayan sido objeto de acuerdo, siempre que la liquidación unilateral pueda contener decisiones nuevas frente a lo acordado en la liquidación bilateral, o cuando se trate de cuestiones que no hayan sido respondidas por la Entidad con anterioridad a la liquidación.

11. GARANTÍAS.

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLECE01-F002
	MACROPROCESO: GESTION LEGAL	Versión: 1.0
	PROCESO/ SUBPROCESO: CONTRATACION ESTATAL / PLANEACIÓN CONTRACTUAL	Fecha: 27/05/2024
	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS	Páginas: 12 de 12

En atención al Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, en el presente proceso de contratación no se exigirá al contratista la constitución de garantía alguna a favor del Distrito De Cartagena De Indias D. T. y C., como quiera que la constitución de esta no es obligatoria y el riesgo de actuaciones por parte del contratista es mínimo de acuerdo con la naturaleza del contrato.

12. CONSTANCIA DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE ANÁLISIS DE LAS ENTIDADES ESTATALES (ARTÍCULO 2.2.1.1.1.6.1 DECRETO 1082 DE 2015).

Se deja constancia que la entidad cumplió con el deber de análisis para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

RESPONSABLE:

NOMBRE: MERYS CASTRO PEREIRA CARGO: DIRECTOR ADMINISTRATIVO DE APOYO LOGÍSTICO	FIRMA: 
---	---

Proyección Revisión Jurídica: L Babilonia Asesor Jurídico Externo DAA

