PARA: **MARTÍN EDUARDO RÁTIVA PUENTES**
Secretario General

DE: **ALEJANDRO HERNÁNDEZ ECHEVERRY**
Coordinador Grupo de Gestión Administrativa y Documental

ASUNTO: **Solicitud de suspensión del contrato de arrendamiento N° 2891 - 2025**

Cordial saludo.

De acuerdo con lo señalado por el contratista a través de comunicado de fecha 21 de septiembre de 2026, en mi calidad de supervisor solicito la suspensión del Contrato de Arrendamiento N° 2891-2025, con base en lo siguiente:

1. **ANTECEDENTES DEL CONTRATO**

CONTRATO: Contrato de Arrendamiento N° 2891-2025

NOMBRE CONTRATISTA: MILLAN Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAIZ S.A.S. con NIT. 900194008-5

OBJETO: "*El arrendamiento de los inmuebles ubicados en la Calle 51 No. 22 A – 24 Local 04 y Calle 51 No. 22 A – 22 Local 05 del Edificio Plaza 51 identificados con las matrículas inmobiliarias No. 100-118046 y 100-118045 y los parqueaderos número 80 y 82 ubicados en la carrera 23 calle 51, identificados con matrículas inmobiliarias No. 100-118026 y 100-118028, para el funcionamiento de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas Dirección Territorial del eje cafetero - Sede Manizales."*

PLAZO INICIAL DE EJECUCIÓN: Hasta el 31 de julio de 2026

FECHA DE INICIO: Tres (03) de diciembre de 2025

MODIFICACIONES CONTRACTUALES

Mediante Modificatorio N° 1 del 29 de julio de 2026, se prorrogó el plazo de ejecución hasta el treinta (30) de noviembre de 2026, y se adiciono el valor total del contrato en la suma de $24.013.915.

FECHA DE TERMINACIÓN: Treinta (30) de noviembre de 2026.

2. ESTADO FINANCIERO

% DE AVANCE DE EJECUCIÓN FÍSICA: 80.66% (Corte a 21/09/2026)
% DE AVANCE DE EJECUCIÓN FINANCIERA: 64.47% (Corte a 31/07/2026)

Así mismo y para efectos de liberación de valores no ejecutados por el Contratista durante el período de suspensión contractual, informo que el balance económico del contrato objeto de la presente solicitud, es el siguiente:

Concepto	Valor
A. Valor Inicial del Contrato (RP_1571725 del 03/12/2025, RP_VF_20226 del 10/01/2026)	$ 43.573.746
B. Valor adición al Contrato (RP_850126 del 30/07/2026)	$24.013.915
C. Valor total del contrato	$ 67.587.661
D. Valor por liberar del período suspendido correspondiente al mes de septiembre *(Entre el 24/09/2026 y el 30/09/2026)*	$ 1.321.096
E. Valor por liberar del período suspendido correspondiente al mes de octubre *(Entre el 01/10/2026 y el 23/10/2026)*	$ 4.340.745
G. Valor total por liberar *(Corresponde a la sumatoria de los valores a liberar de los períodos a que haya lugar)*	$ 5.661.841

La liberación de los valores indicados debe efectuarse sobre el RP 850126 del 30/07/2026 y el CDP 22426 del 25/02/2026.

El Contrato se reanudará a partir del veinticuatro (24) de octubre de 2026.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLICITUD

Razones que motivan la suspensión temporal del contrato

Con ocasión del sismo ocurrido en Colombia el 10 de agosto de 2026, se generaron afectaciones en los inmuebles ubicados en la Calle 51 No. 22 A - 24 Local 04 y Calle 51 No. 22 A - 22 Local 05 del Edificio Plaza 51 identificados con las matrículas inmobiliarias No. 100-118046 y 100-118045 y los parqueaderos número 80 y 82 ubicados en la carrera 23 calle 51, identificados con matrículas inmobiliarias No. 100-118026 y 100-118028, objeto del Contrato de Arrendamiento No. 2891-2025, la UARIV puso en conocimiento de esta circunstancia, atendiendo la orden de evacuación del Edificio Plaza 51, documentada mediante Acta de Evacuación derivada de la revisión efectuada por la Alcaldía de Manizales, sin que a esa fecha se contara con un concepto técnico, dictamen estructural o pronunciamiento oficial completo que permitiera determinar con precisión el alcance de los daños.

En atención a dicha circunstancia, mediante oficio con Radicado No. 2026-1956706-1

del 2 de septiembre de 2026, la UARIV formuló a MILLÁN Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAÍZ S.A.S. una propuesta de suspensión temporal de mutuo acuerdo, con fundamento en la fuerza mayor o caso fortuito derivada del evento sísmico. Dicha propuesta fue aceptada expresamente por la Arrendadora mediante comunicación del 9 de septiembre de 2026, en la cual manifestó que la suspensión se acordaba como medida temporal, preventiva y excepcional, sin que ello implicara reconocimiento de daño estructural, inhabitabilidad o incumplimiento, y condicionó la reanudación de la ejecución contractual a la obtención de una validación de ingreso al inmueble, sustentada en soportes técnicos y/o administrativos que permitieran concluir razonablemente que este podía ser ocupado en condiciones de seguridad .

Mediante Radicado No. 2026-1990533-1 del 11 de septiembre de 2026, la UARIV dio respuesta a dicha aceptación y precisó a la Arrendadora los aspectos jurídicos y económicos que orientarían el tratamiento del canon de arrendamiento y del componente de administración durante la suspensión, señalando que ambos conceptos, al integrar un único pago periódico junto con el IVA conforme a la Cláusula Sexta del contrato, debían seguir la misma suerte jurídica frente a la imposibilidad de uso de los inmuebles, sin que ello afectara la obligación autónoma de la Arrendadora de mantener al día sus compromisos frente a la copropiedad.

En respuesta a la solicitud de soportes formulada en dicha comunicación, MILLÁN Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAÍZ S.A.S. remitió, mediante correo electrónico del 11 de septiembre de 2026, la certificación No. 202609111682178, expedida por el Coordinador del Consejo Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres (CMGRD) de Manizales, correspondiente al Registro Único de Damnificados (RUD) del evento sísmico, en la cual dicha autoridad certificó que los inmuebles objeto del contrato se encuentran en estado "No Habitable", en el marco del Decreto de Declaratoria de Situación de Desastre No. 1171 de 2026 del 11 de agosto de 2026. Esta certificación, expedida por autoridad municipal competente en materia de gestión del riesgo de desastres, acredita una condición objetiva que impide, en las circunstancias actuales, hacer uso del servicio para el cual fueron contratados los inmuebles, esto es, el funcionamiento de la sede administrativa de la Dirección Territorial Eje Cafetero – Sede Manizales.

Como resultado de las conversaciones y de la reunión sostenida el 18 de septiembre de 2026 entre esta supervisión y MILLÁN Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAÍZ S.A.S., la Arrendadora, mediante comunicación del 23 de septiembre de 2026, confirmó el acuerdo de las partes de suspender temporalmente la ejecución del Contrato de Arrendamiento No. 2891-2025, desde el 22 de septiembre de 2026 hasta el 22 de octubre de 2026, manifestando:

"(…) Dando alcance a la reunión sostenida y a las conversaciones telefónicas posteriores entre

representantes de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas – UARIV y MILLÁN Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAÍZ S.A.S, nos permitimos confirmar que las partes han acordado, en términos comerciales, suspender temporalmente la ejecución del Contrato de Arrendamiento con respecto del inmueble ubicado en la CALLE 51 #22A -24 LOCAL 4 Y 5 EDIFICIO PLAZA 51 sede Manizales, desde el 22 de septiembre de 2026 hasta el 22 de octubre de 2026.

Durante el Período de Suspensión, las obligaciones cuya ejecución dependa del uso, goce u operación ordinaria del inmueble quedarán temporalmente suspendidas en los términos que se establezcan en el documento modificatorio correspondiente. La suspensión no constituirá terminación, novación, renuncia ni modificación permanente de las demás estipulaciones del Contrato, ni afectará los derechos, obligaciones, saldos, reclamaciones o responsabilidades causados con anterioridad al inicio del Período de Suspensión. Esta suspensión quedará supeditada a los términos inicialmente pactados en la comunicación del pasado 11 de septiembre (adjunto).

La ejecución del Contrato se reanudará el 22 de octubre de 2026. Para evitar interpretaciones distintas, agradecemos que la Entidad remita o gestione, a la mayor brevedad, el documento, acta u otros instrumentos requeridos conforme a sus procedimientos internos para formalizar esta suspensión y precisar sus efectos administrativos, financieros y contractuales, incluidos los relativos al canon de arrendamiento, servicios públicos, administración, pólizas y demás obligaciones económicas aplicables durante el Período de Suspensión.

Esta comunicación deja constancia de lo conversado y de la voluntad comercial de las partes, pero la suspensión y sus efectos específicos quedarán sujetos a la suscripción del documento de formalización correspondiente por los representantes debidamente facultados. (…)"

Aunado a lo anterior, mediante comunicado de fecha 21 de septiembre de 2026, MILLAN & ASOCIADOS PROPIEDAD RAIZ SAS aclaró la fecha de la suspensión, indicando:

"(…) Dando alcance a la reunión sostenida y a las conversaciones telefónicas posteriores entre representantes de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas – UARIV y MILLÁN Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAÍZ S.A.S, nos permitimos confirmar que las partes han acordado, en términos comerciales, suspender temporalmente la ejecución del Contrato de Arrendamiento con respecto del inmueble ubicado en la CALLE 51 #22A -24 LOCAL 4 Y 5 EDIFICIO PLAZA 51 sede Manizales, desde el ***24 de septiembre de 2026 hasta el 23 de octubre de 2026****.*

Durante el Período de Suspensión, las obligaciones cuya ejecución dependa del uso, goce u operación ordinaria del inmueble quedarán temporalmente suspendidas en los términos que se establezcan en el documento modificatorio correspondiente. La suspensión no constituirá terminación, novación, renuncia ni modificación permanente de las demás estipulaciones del Contrato, ni afectará los derechos, obligaciones, saldos, reclamaciones o responsabilidades causados con anterioridad al inicio del Período de Suspensión. Esta suspensión quedará supeditada a los términos inicialmente pactados en la comunicación del pasado 11 de septiembre (adjunto).

La ejecución del Contrato se reanudará el ***24 de octubre de 2026****. Para evitar interpretaciones distintas, agradecemos que la Entidad remita o gestione, a la mayor brevedad, el documento, acta u otros instrumentos requeridos conforme a sus procedimientos internos para formalizar esta suspensión y precisar sus efectos administrativos, financieros y contractuales, incluidos los relativos al canon de arrendamiento, servicios públicos, administración, pólizas y demás obligaciones económicas aplicables durante el Período de Suspensión.*

Esta comunicación deja constancia de lo conversado y de la voluntad comercial de las partes, pero la suspensión y sus efectos específicos quedarán sujetos a la suscripción del documento de formalización correspondiente por los representantes debidamente facultados. (…)"

En virtud de lo expuesto, las partes acuerdan que la suspensión temporal de la ejecución del Contrato de Arrendamiento No. 2891-2025 regirá durante el período comprendido entre el **24 de septiembre de 2026** hasta el **23 de octubre de 2026**, término durante el cual las obligaciones económicas derivadas del contrato tendrán el tratamiento que se expone a continuación.

De conformidad con la Cláusula Sexta del Contrato No. 2891-2025, el valor mensual que la UARIV paga a la Arrendadora se compone de tres elementos diferenciados (canon de arrendamiento, IVA y administración), integrados en un único pago periódico. El contrato de arrendamiento es, por definición legal, un contrato bilateral y conmutativo en el que el canon retribuye específicamente el goce de la cosa arrendada (artículo 1973 del Código Civil), y en el que el Arrendador está obligado a mantenerla "en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada" (artículo 1982, numeral 2, del Código Civil).

A su vez, la Cláusula Tercera, numeral II.11, del contrato dispone que las cuotas de administración, impuestos y demás obligaciones pecuniarias que recaigan sobre el inmueble deben mantenerse al día por cuenta del Arrendador, de lo cual se sigue que la administración no constituye un pago que la UARIV efectúe directamente a la copropiedad del Edificio Plaza 51, sino una prestación económica pactada dentro del valor global que percibe la Arrendadora y que esta se obliga a trasladar a la administración del edificio . En consecuencia, tanto el canon, IVA, como el componente de administración retribuyen el uso y goce material de los inmuebles y deben seguir la misma suerte jurídica frente a la imposibilidad de uso derivada de las afectaciones ocasionadas por el sismo del 10 de agosto de 2026 y la evacuación preventiva del Edificio Plaza 51.

Mantener el pago del canon mientras persista la imposibilidad de uso del inmueble carecería de la causa que legalmente lo sustenta, en la medida en que el canon de arrendamiento retribuye específicamente el goce material de la cosa arrendada (artículo 1973 del Código Civil), goce que la Arrendadora se encuentra actualmente imposibilitada de proveer, en contravía de su obligación de mantener el inmueble "en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada" (artículo 1982, numeral 2, del Código Civil). En este sentido, la suspensión pactada de mutuo acuerdo tiene como efecto natural que las obligaciones recíprocas de las partes (incluida la de pagar el canon) dejen de ser exigibles mientras persista la circunstancia que impide su cumplimiento, tal como lo ha precisado el Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil, en el Concepto 2278 del 5 de julio de 2016 (Radicación 11001-03-06-000-2016-00001-00, C.P. Germán Bula

Escobar (E)), al señalar que uno de los principales efectos de la suspensión consiste en que "las obligaciones convenidas no pueden hacerse exigibles mientras perdure la medida", de modo que el contrato "no cesa con la suspensión, sino que sigue vigente, en estado potencial o de latencia".

El pago del canon en estas circunstancias comportaría, además, erogar recursos públicos sin la contraprestación material que le sirve de causa, en contravía de los principios de economía, planeación y responsabilidad que rigen la administración de los bienes y fondos del Estado, consagrados en el artículo 209 de la Constitución Política y desarrollados en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública. Esta consideración resulta aplicable de manera específica al período de suspensión de la ejecución del Contrato de Arrendamiento No. 2891-2025 comprendido entre el 22 de septiembre de 2026 y el 21 de octubre de 2026, único período respecto del cual las partes acuerdan el efecto económico previsto en la presente cláusula. En consecuencia, las partes acuerdan que el canon de arrendamiento, el IVA y el componente de administración no se causarán durante dicho período de suspensión, sin que ello constituya incumplimiento, imputación de responsabilidad ni afectación de los derechos contractuales de ninguna de las partes.

A diferencia del canon, el IVA y la administración, la obligación de sufragar los servicios públicos domiciliarios no encuentra su causa en el uso o goce efectivo que la UARIV haga de los inmuebles, sino en la calidad de usuaria del servicio que ostenta la Entidad frente a las empresas prestadoras, calidad que subsiste con independencia de que los inmuebles se encuentren o no en uso material, en tanto no se produzca su restitución formal a la Arrendadora. En la medida en que la UARIV no ha restituido materialmente los inmuebles y mantiene su tenencia jurídica en los términos de la Cláusula Cuarta del contrato, la Entidad reconoce que los cargos fijos de los servicios públicos asociados a cada uno de ellos deberán continuar siendo asumidos por la UARIV conforme a las condiciones contractuales vigentes, mientras no se formalice su restitución a la Arrendadora. Los consumos variables, por su parte, se ajustarán de manera natural a la ausencia de ocupación efectiva durante el período de suspensión.

En este orden de ideas, la suspensión de la ejecución contractual no equivale a la restitución material o jurídica de los inmuebles, razón por la cual la UARIV conserva su tenencia y, con ella, la responsabilidad de mantener activos los servicios públicos, tanto para preservar las condiciones mínimas de custodia y seguridad de los inmuebles durante el período de suspensión, como para evitar la generación de cargos por reconexión o el deterioro de las instalaciones. En consecuencia, las partes acuerdan que los valores correspondientes a facturación, consumo y demás cargos asociados a los servicios públicos de los inmuebles que se causen durante el período de suspensión

continuarán a cargo de la UARIV, conforme a las condiciones contractuales vigentes.

Aunado a lo anterior, las partes precisan que la sola ejecución o culminación material de las obras de reparación, estabilización o reforzamiento que adelante la Arrendadora, no acredita por sí misma, la habilitación del inmueble. En consecuencia, constituye condición necesaria para la reanudación de la ejecución contractual que la Arrendadora presente a la UARIV un Informe Técnico de Inspección y Certificación de Habitabilidad posterior a la culminación de dichas obras, suscrito por profesional competente, en el cual se certifique expresamente que el inmueble se encuentra en condiciones de seguridad y habitabilidad adecuadas para el uso para el cual fue arrendado. Por lo cual, hasta tanto no se cuente con el dictamen técnico de HABITABILIDAD del inmueble arrendado, la reanudación de la ejecución contractual no podrá presumirse, ni programarse con fundamento exclusivo en la fecha estimada o efectiva de finalización de las obras por parte de la Arrendadora.

Sin perjuicio de lo anterior, las partes dejan expresa constancia de que, si con anterioridad a la fecha prevista para la reanudación de la ejecución del Contrato de Arrendamiento No. 2891-2025 llegare a expedirse una certificación técnica expedida por autoridad competente del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres (SNGRD) ya sea de carácter nacional o territorial, alcaldía, gobernación y/o concepto técnico expedido por experto privado, en la cual se certifique que el inmueble objeto del contrato es NO HABITABLE o que su estado impide o imposibilita el uso para el cual fue arrendado, la UARIV procederá a revisar la pertinencia de ampliar el término de suspensión pactado o de dar por terminado de manera anticipada el Contrato de Arrendamiento No. 2891-2025, conforme a lo estipulado en el parágrafo de la Cláusula Vigésima Sexta – Terminación del Contrato, literal a), según el cual la Entidad Arrendataria podrá dar por terminado el contrato en cualquier momento durante su ejecución, sin que a su cargo haya lugar al pago de indemnización alguna ni sea necesaria declaración judicial al respecto, cuando el mal estado o calidad del inmueble impida hacer uso del servicio para el cual fue contratado.

Que, con ocasión de lo anterior, se solicita:

PRIMERA. - SUSPENSION: Suspender el Contrato de Arrendamiento No. **2891 de 2025**, por el plazo de **Un (1) mes**, desde el **24 de septiembre de 2026** hasta el **23 de octubre de 2026**, en consecuencia, se deberá reanudar en la plataforma del SECOP II el día **24 de octubre de 2026.**

PARAGRAFO PRIMERO: LA ARRENDADORA previo a la fecha de reinicio pactada deberá aportar a la UARIV Informe y/o dictamen Técnico de Inspección y Certificación de Habitabilidad del inmueble, expedido por autoridad competente, en el cual se certifique expresamente que el bien se encuentra en condiciones de seguridad y habitabilidad para

el uso y goce para el cual fue arrendado.

PARÁGRAFO SEGUNDO- CANON: La presente suspensión NO genera a cargo de la UNIDAD PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS pago por concepto de canon de arrendamiento y/o demás impuestos, tasas y/o contribuciones a LA ARRENDADORA.

PARÁGRAFO TERCERO- SERVICIOS PÚBLICOS: Durante el término de suspensión del Contrato de Arrendamiento No. 2891 de 2025, la UNIDAD PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS, continuará a cargo del pago de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía, así como de los demás servicios contratados directamente por la Entidad, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6 de la Cláusula Cuarta - Obligaciones del Arrendatario.

PARÁGRAFO CUARTO: La presente suspensión no genera ampliación del plazo de ejecución, establecido en la Cláusula Octava del Contrato de Arrendamiento No. 2891 de 2025.

SEGUNDA. - Modificar la CLAUSULA SEXTA - VALOR Y FORMA DE PAGO del contrato de Arrendamiento No. 2891 de 2025, de la siguiente manera:

> *"**CLÁUSULA SEXTA. VALOR Y FORMA DE PAGO**: El valor estimado del contrato es hasta por la suma **SESENTA Y UN MILLONES NOVECINTOS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE ($61.925.820)**, por concepto de canon de arrendamiento y, todos los demás impuestos, tasas y/o contribuciones que cause la celebración, ejecución y liquidación del contrato de arriendo."*

En consecuencia, a la reducción del valor correspondiente al periodo de la presente suspensión, conforme al balance económico del contrato No. 2891 de 2025, que aquí se describe:

Concepto	Valor
A. Valor Inicial del Contrato (RP_1571725 del 03/12/2025, RP_VF_20226 del 10/01/2026)	$ 43.573.746
B. Valor adición al Contrato (RP_850126 del 30/07/2026)	$24.013.915
C. Valor total del contrato	$ 67.587.661
D. Valor por liberar del período suspendido correspondiente al mes de septiembre *(Entre el 24/09/2026 y el 30/09/2026)*	$ 1.321.096
E. Valor por liberar del período suspendido correspondiente al mes de octubre *(Entre el 01/10/2026 y el 23/10/2026)*	$ 4.340.745
G. Valor total por liberar *(Corresponde a la sumatoria de los valores a liberar de los períodos a que haya lugar)*	$ 5.661.841

PARÁGRAFO PRIMERO: La reducción del valor de los recursos no ejecutados será efectuada por el Grupo de Gestión Financiera y Contable de la Unidad, con cargo al Registro Presupuestal No. 850126 del 30 de julio de 2026, expedido con base en el CDP No. 22426 del 25 de febrero de 2026.

Cordialmente,

ALEJANDRO HERNÁNDEZ ECHEVERRY
Coordinador
Grupo de Gestión Administrativa y Documental

Proyectó: Michael Corzo Valderrama – Contratista GGAD

CONTROL DE CAMBIOS

Versión	Fecha	Descripción de la modificación
01	28/03/2014	Creación Documento
02	10/12/2019	Incorporación de balance económico a fin de indicar valores a liberar debido a la suspensión.