Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012

Unidad para las Víctimas

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No.: **2026-1990533-1**
Fecha: 11/09/2026 11:49:56 AM

Bogotá D.C., 11 de Septiembre de 2026

Señor(a):
MILLAN Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAIZ SAS
CALLE 21 NO 21-45 PISO 8
Manizales

Asunto: Aclaración a la propuesta de suspensión de mutuo acuerdo del Contrato de Arrendamiento No. 2891-2025 – Inmueble Dirección Territorial Eje Cafetero – Sede Manizales

Respetados señores, reciban un cordial saludo.

En mi condición de supervisor del Contrato de Arrendamiento No. 2891-2025, en ejercicio de las funciones de vigilancia, control y seguimiento a la ejecución contractual consagradas en la Ley 80 de 1993, la Ley 1474 de 2011 y el Manual de Contratación vigente de la Entidad, acuso recibo de su comunicación del 9 de septiembre de 2026, mediante la cual manifestaron su aceptación expresa de suspender de mutuo acuerdo la ejecución del Contrato de Arrendamiento No. 2891-2025. La Unidad valora la disposición de colaboración expresada por su representada y, en atención al deber de claridad contractual y de buena fe que debe presidir esta gestión, se procede a dar respuesta puntual a los aspectos que, a juicio de la Entidad, requieren precisión previa a la elaboración del acta de suspensión.

1. Aceptación de la suspensión y sus efectos generales

La UARIV coincide en que la suspensión constituye una medida temporal, preventiva y excepcional, que no implica reconocimiento de daño estructural, inhabitabilidad, incumplimiento o responsabilidad de ninguna de las partes, ni renuncia a derechos contractuales distintos de los que se pacten expresamente en el acta correspondiente. De igual manera, se comparte el criterio conforme al cual las obligaciones cuya ejecución dependa del uso, goce o disponibilidad material de los inmuebles no serán exigibles durante la suspensión, salvo aquellas que, por su naturaleza, deban mantenerse vigentes.

2. Precisión sobre el canon de arrendamiento y el componente de administración

Su comunicación remite el tratamiento económico íntegramente al acta de suspensión, sin anticipar una posición sobre la materia. La UARIV considera pertinente exponer, desde ya el fundamento jurídico que orientará su posición en dicho instrumento.

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).

Dirección: Carrera 85D No. 46A-65 Bogotá, Colombia
Conmutador: +57 (601) 796 5150
Línea Gratuita: (+57) 01 8000 911119

De conformidad con la Cláusula Sexta del Contrato No. 2891-2025, el valor mensual que la UARIV paga al Arrendador se compone de tres elementos diferenciados: **(i)** canon de arrendamiento, **(ii)** IVA y **(iii)** administración, todos ellos integrados en un único pago periódico. 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 anterior 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 el Arrendador y que este se obliga a trasladar a la administración del edificio.

En la medida en que tanto el canon como el componente de administración retribuyen, en los términos de la Cláusula Sexta, el uso y goce material de los inmuebles, ambos conceptos deben seguir la misma suerte jurídica frente a la imposibilidad de uso derivada de las afectaciones ocasionadas a los inmuebles, con ocasión del sismo del 10 de agosto de 2026 y de la evacuación preventiva del Edificio Plaza 51. Mantener su pago íntegro durante un período en el que dicho goce se encuentra objetivamente impedido privaría a la contraprestación de la causa que la justifica, lo cual expondría a la entidad a un riesgo de detrimento patrimonial y a la configuración de un enriquecimiento sin causa a favor del Arrendador, en los términos reiterados por la jurisprudencia del Consejo de Estado en materia de responsabilidad fiscal y de fuentes de las obligaciones.

En consecuencia, la UARIV propone que en el acta de suspensión se establezca que el canon de arrendamiento y el componente de administración incluidos en el valor mensual pactado en la Cláusula Sexta no se causen, durante el período de imposibilidad de uso de los cuatro inmuebles, sin que ello constituya una imputación de responsabilidad al Arrendador ni afecte la obligación de este de mantener al día sus compromisos frente a la copropiedad, la cual le es propia e independiente de la relación contractual con la Entidad.

3. Precisión sobre servicios públicos

En la medida en que la UARIV no ha restituido materialmente ninguno de los cuatro 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 Entidad conforme a las condiciones contractuales vigentes, mientras no se formalice su restitución al Arrendador. Los consumos variables, por su parte, se ajustarán de manera natural a la ausencia de ocupación efectiva durante el período de suspensión.

4. Sobre la información solicitada

La Unidad agradece el compromiso asumido por su representada de remitir los documentos relacionados con los daños identificados, las evaluaciones o dictámenes técnicos, las decisiones de las autoridades competentes y la estimación de plazos para normalizar el uso de los cuatro inmuebles. Se solicita respetuosamente que dicha remisión se efectúe a la mayor brevedad posible, en la medida en que estos soportes resultan indispensables tanto para la validación de ingreso a los inmuebles como para la definición informada de los aspectos económicos de la suspensión.

5. Formalización

Dirección: Carrera 85D No. 46A-65 Bogotá, Colombia
Conmutador: +57 (601) 796 5150
Línea Gratuita: (+57) 01 8000 911119

Firmado por: Alejandro Hernandez Echeverry 2026/09/11 11:50:01:906

La UARIV procederá a elaborar el proyecto de acta de suspensión, incorporando los elementos mínimos propuestos por su representada —fecha de inicio, condición de reanudación, obligaciones que permanecen vigentes, tratamiento de los aspectos económicos y compromiso de suscribir un acta de reinicio—, así como las precisiones jurídicas expuestas en los numerales 2 a 4 de esta comunicación. Dicho proyecto será sometido a su revisión y observaciones antes de su suscripción definitiva por las partes.

La Unidad reitera su disposición de continuar esta gestión de manera coordinada y conforme al principio de buena fe contractual, con el propósito de preservar la relación contractual vigente, proteger adecuadamente los recursos públicos involucrados en su ejecución y garantizar la seguridad de los servidores, contratistas y usuarios que concurren a la sede.

Agradecemos su pronta atención y quedamos atentos a coordinar los detalles necesarios para la formalización de la suspensión propuesta.

Cordialmente,

ALEJANDRO HERNANDEZ ECHEVERRY
Coordinador
GRUPO DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y DOCUMENTAL

Copia Interna: **Señor(a) - HELIA MARCELA NIÑO MORENO - Coordinadora**
Señor(a) - MARTIN EDUARDO RATIVA PUENTES - Secretario General
Señor(a) - LIESEL RAMIREZ SALAMANCA - Jefe de Oficina
Señor(a) - LILIANA PATRICIA NOCOBE GONZÁLEZ - Contratista
Señor(a) - LUZ ASTRID TORRES SANABRIA - Contratista
Señor(a) - Daniela Alejandra Villamizar Olaya - Contratista

Elaborado por: MICHAEL CORZO VALDERRAMA - GRUPO DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y DOCUMENTAL

Dirección: Carrera 85D No. 46A-65 Bogotá, Colombia
Conmutador: +57 (601) 796 5150
Línea Gratuita: (+57) 01 8000 911119 Código: Versión-Fecha