ESTUDIOS PREVIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD PARA LA CELEBRACIÓN DEL OTROSI MODIFICATORIO AL ANEXO DE CONDICIONES DEL CONTRATO ELECTRÓNICO No. 4373-25.

DEPENDENCIA QUE PROYECTA	**DIRECCIÓN DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS**
OBJETO	**ESTUDIOS PREVIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD PARA LA CELEBRACIÓN DEL OTROSI MODIFICATORIO AL ANEXO DE CONDICIONES DEL CONTRATO ELECTRÓNICO No. 4373-25.**
FECHA	**ENERO DE 2026**

1. MARCO LEGAL

El Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.1.2.1.1 señala que los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato, igualmente establece los elementos que debe contener los estudios y documentos previos.

Decreto No. 100 de 2025 "Por medio del cual se determina la estructura de la Administración Central del Distrito de Barrancabermeja y se señalan las funciones de sus dependencias"

Decreto No. 002 de 2026 "Por medio del cual se reorganiza la delegación de funciones y competencias en materia contractual y ordenación del gasto en los funcionarios del nivel directivo y asesor de la Administración Central del Distrito y se derogan Los Decretos No. 106 y 198 de 2025".

Parágrafo tercero del Artículo Tercero del Decreto No. 002 de 2026, estipula lo siguiente: *Para el efecto de adicionar y/o modificar contratos y convenios los delegatarios seguirán las siguientes reglas: a) Se debe realizar el estudio previo, técnico, jurídico y financiero justificando el adicional o modificatorio, debidamente soportado y suscrito por quienes intervinieron en la elaboración y revisión del mismo. (...)*

Igualmente, el artículo 23 de la ley 80 de 1993 señala: "Las actuaciones de quienes intervengan en la contratación estatal se desarrollarán con arreglo a los principios de transparencia, economía y responsabilidad y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa. (...).

2. NECESIDAD QUE JUSTIFIQUE EL OTRO SI MODIFICATORIO

El ejercicio de la función administrativa implica el desarrollo y realización de las más variadas actividades de conformidad con las competencias asignadas al sujeto administrativo correspondiente, según el área de la administración a su cargo.

Así las cosas, el ejercicio de la función administrativa permite distinguir dentro de la dinámica de la administración el cumplimiento de unas funciones básicas cuyo contenido se determina en cada caso por la materia de la cual debe ocuparse la institución administrativa de que se trate y por las formas de actuación que aquella debe adelantar para el logro de sus cometidos, no siendo ajenas a estas al ente territorial distrital.

Que se hace necesario justificar la modificación del siguiente otrosí, así:

1) *Que el día 24 de octubre de 2025, el Distrito de Barrancabermeja y la CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER, identificada con NIT No. 890.206.917-3, suscribieron el Contrato de Prestación de Servicios Profesionales No. 4373-25, por valor de OCHENTA Y TRES MILLONES NOVENTA MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS M/CTE ($83.090.560), IVA incluido, con un plazo de ejecución de dos (02) meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio y sin exceder el 31 de diciembre de 2025.*

2) *Que, en desarrollo del proceso de legalización del contrato antes mencionado, se efectuó la Aprobación de Garantías CO1.WRT.18258810, de fecha 30 de octubre de 2025, por parte de la Secretaría Jurídica,*

correspondiente a la Garantía No. B-100069805, que ampara el cumplimiento del contrato y el pago de salarios y prestaciones sociales.

3) *Que se estableció como fecha de inicio para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Contrato No. 4373-25 el día 30 de octubre de 2025.*

4) *Que el 26 de diciembre de 2025 las partes suscribieron adición 1 en plazo al contrato 4373-25 de DOS (2) MESES, para una duración total de CUATRO (4) MESES, contados a partir de la suscripción del acta de inicio.*

5) *Que el valor del contrato y la forma de pago se estableció en la CLÁUSULA OCTAVA del anexo de condiciones del contrato electrónico No. 4373-25, así:*

CLAUSULA OCTAVA. - VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO: El valor del contrato asciende a la suma de OCHENTA Y TRES MILLONES NOVENTA MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS MCTE ($83.090.560) IVA INCLUIDO.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	VALOR
1	VR ELABORACIÓN DEL AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL + DAÑO Y LUCRO CESANTE, DEL INMUEBLES URBANO UBICADO EN LA CALLE 52 3-66, CALLE 51 3-73, DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	$ 15.482.000
2	VR ELABORACIÓN DEL AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL + DAÑO Y LUCRO CESANTE, DEL INMUEBLES URBANO UBICADO EN LA CARRERA 4 51-11/17 SECTOR COMERCIALES, DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	$ 7.950.000
3	VR ELABORACION DEL AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL DEL INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CARRERA 5 51-19 SECTOR COMERCIALES, DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	**$ 3.033.000**
4	VR ELABORACION DEL AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL DEL INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CARRERA 5 51-25 SECTOR COMERCIALES, DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	**$ 3.033.000**
5	VR ELABORACION DEL AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL+ DAÑO Y LUCRO CESANTE DEL INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CARRERA 51 5-15/21/27/33/41/47/55/61/67 DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	**$ 9.976.000**
6	VR ELABORACION DEL AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL + DAÑO Y LUCRO CESANTE DEL INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CALLE 51 5-05 SECTOR COMERCIALES, DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	$ 9.489.000
7	VR ELABORACION DEL AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL + DAÑO Y LUCRO CESANTE DEL INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CALLE 52 5-40 SECTOR COMERCIALES, DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	$ 7.509.000
8	VR ELABORACION DEL AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL DEL INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CALLE 51 5-75 SECTOR COMERCIALES, DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	**$ 4.647.000**
9	VR ELABORACION DEL AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL + DAÑO Y LUCRO CESANTE DEL INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CALLE 52 5-56 SECTOR COMERCIALES, DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	$ 8.705.000
	SUBTOTAL	**$ 69.824.000**
	IVA 19%	**$ 13.266.560**
	TOTAL	**$ 83.090.560**

Este valor contractual se pagará una vez se suscriba el acta de inicio entre el contratista y el supervisor de la siguiente forma: UN ÚNICO PAGO equivalente a la suma de OCHENTA Y TRES MILLONES NOVENTA MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS MCTE ($83.090.560) IVA INCLUIDO, por concepto de honorarios, mediante presentación del acta final y de liquidación previo informe de ejecución de la labor a satisfacción del supervisor, evidencias de las actuaciones contractuales realizadas y constancia del pago de los aportes correspondientes a seguridad social del plazo de ejecución, los cuales deberán cumplir las previsiones legales. PARÁGRAFO PRIMERO: En el valor pactado en esta cláusula, se entienden incluidos los costos directos e indirectos que

ocasione la ejecución del presente contrato. El anterior valor se pagará en mensualidades vencidas previo informe de ejecución de la labor a satisfacción del supervisor, evidencias de las actuaciones contractuales realizadas y constancia del pago de los aportes correspondientes a seguridad social de cada mes, los cuales deberán cumplir las previsiones legales. Los pagos se realizarán dentro de los (10) diez días hábiles siguientes a la fecha de suscripción de actas de cumplimiento parcial y final, firmado por el supervisor del contrato. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 41 inciso 2º y parágrafo 1º de la Ley 80 de 1993 y en numeral 1 literal a) del artículo 2 de la Ley 1562 del 11 de julio de 2012, el CONTRATISTA está obligado a cumplir y mantener al día su compromiso de pago al Sistema de Seguridad Social Integral en salud, pensión y ARL.

6) *Que el día diecisiete (17) de diciembre de 2025, la CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER solicitó al supervisor del Contrato No. 4373-25, Dirección de Servicios Administrativos, la modificación del valor y de la forma de pago del contrato, el cual fue inicialmente pactado en un único pago, proponiendo que este se realice mediante actas parciales de ejecución, toda vez que la Corporación ha efectuado la inspección de los nueve (9) inmuebles objeto del avalúo corporativo comercial, destinados al proyecto de construcción del Centro Administrativo Distrital (CAD), así como ha brindado apoyo en la atención y respuesta a los requerimientos y solicitudes formulados por la supervisión del contrato. No obstante, no ha sido posible adelantar la valoración indemnizatoria de los inmuebles en los que se ejerce actividad económica, debido a la falta de entrega de la documentación financiera por parte de sus propietarios, circunstancia que impide al contratista realizar una tasación justa, objetiva y técnicamente sustentada, necesaria para que la Administración Distrital adelante los procesos de adquisición predial requeridos para la ejecución del proyecto del Centro Administrativo Distrital (CAD).*

7) *Que la Dirección de Servicios Administrativos realizó el análisis jurídico, técnico y financiero de la solicitud presentada y de la propuesta económica aceptada por el Distrito, encontrando justificada la modificación del valor y de la forma de pago solicitada, toda vez que, en la estructuración del proceso contractual, el valor del contrato y la forma de pago fueron establecidos con base en valores unitarios globales, los cuales incluían la valoración del daño emergente y el lucro cesante, bajo la modalidad de un único pago por la totalidad de los servicios requeridos durante el plazo de ejecución del contrato.*

8) *Que, en virtud de lo anterior, se hace necesario modificar la CLÁUSULA OCTAVA, en lo relacionado con los valores unitarios de los avalúos corporativos comerciales, así como con la valoración del daño emergente y el lucro cesante, y la forma de pago prevista en el anexo de condiciones del contrato electrónico No. 4373-25, conforme a la propuesta presentada por el contratista:*

		MODIFICACIÓN VALORES UNITARIOS		
ÍTEM	**DESCRIPCIÓN**	**VALOR AVALÚO CORPORATIVO COMERCIAL**	**VALOR DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE**	**VALOR AVALUO + VALORACIÓN INDEMINZACIONES**
1	VR ELABORACIÓN DEL AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL + DAÑO Y LUCRO CESANTE, DEL INMUEBLES URBANO UBICADO EN LA CALLE 52 3-66, CALLE 51 3-73, DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	$ 13.624.160	$ 1.857.840	$ 15.482.000
2	VR ELABORACIÓN DEL AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL + DAÑO Y LUCRO CESANTE, DEL INMUEBLES URBANO UBICADO EN LA CARRERA 4 51-11/17 SECTOR COMERCIALES, DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	$ 6.678.000	$ 1.272.000	$ 7.950.000
3	VR ELABORACION DEL AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL DEL INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CARRERA 5 51-19 SECTOR COMERCIALES, DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	$ 3.033.000	$ 0	$ 3.033.000

4	VR ELABORACION DEL AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL DEL INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CARRERA 5 51-25 SECTOR COMERCIALES, DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	$ 3.033.000	$ 0	$ 3.033.000
5	VR ELABORACION DEL AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL+ DAÑO Y LUCRO CESANTE DEL INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CARRERA 51 5-15/21/27/33/41/47/55/61/67 DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	$ 8.479.600	$ 1.496.400	$ 9.976.000
6	VR ELABORACION DEL AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL + DAÑO Y LUCRO CESANTE DEL INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CALLE 51 5-05 SECTOR COMERCIALES, DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	$ 7.970.760	$ 1.518.240	$ 9.489.000
7	VR ELABORACION DEL AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL + DAÑO Y LUCRO CESANTE DEL INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CALLE 52 5-40 SECTOR COMERCIALES, DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	$ 6.307.560	$ 1.201.440	$ 7.509.000
8	VR ELABORACION DEL AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL DEL INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CALLE 51 5-75 SECTOR COMERCIALES, DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	$ 4.647.000	$ 0	$ 4.647.000
9	VR ELABORACION DEL AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL + DAÑO Y LUCRO CESANTE DEL INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CALLE 52 5-56 SECTOR COMERCIALES, DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	$ 7.312.200	$ 1.392.800	$ 8.705.000
	SUBTOTAL	$ 61.085.280	$ 8.738.720	$ 69.824.000
	IVA 19%	$ 11.606.203	$ 1.660.357	$ 13.266.560
	TOTAL	**$ 72.691.483**	**$ 10.399.077**	**$ 83.090.560**

9) Que, en virtud de la anteriores consideraciones, se realiza las modificación, de conformidad con las siguientes cláusulas:

***CLAUSULA PRIMERA**: Modificar el la CLÁUSULA OCTAVA del anexo de condiciones del contrato electrónico No. 4373-25, así: , CUYO OBJETO ES PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACIÓN DE LOS AVALÚOS CORPORATIVOS COMERCIALES DE LOS INMUEBLES REQUERIDOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO ADMINISTRATIVO DISTRITAL (CAD) DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA, Y AL CONTRATO ELECTRÓNICO No. 4373-25., el cual quedará así:*

CLAUSULA OCTAVA. - VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO:** El valor del contrato asciende a la suma de El valor del contrato asciende a la suma de **OCHENTA Y TRES MILLONES NOVENTA MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS MCTE ($83.090.560) IVA INCLUIDO.

		MODIFICACIÓN VALORES UNITARIOS		
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	VALOR AVALÚO CORPORATIVO COMERCIAL	VALOR DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE	VALOR AVALUO + VALORACIÓN INDEMINZACIONES
1	VR ELABORACIÓN DEL AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL + DAÑO Y LUCRO CESANTE, DEL INMUEBLES URBANO UBICADO EN LA CALLE 52 3-66, CALLE 51 3-73, DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	$ 13.624.160	$ 1.857.840	$ 15.482.000
2	VR ELABORACIÓN DEL AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL + DAÑO Y LUCRO CESANTE, DEL INMUEBLES URBANO UBICADO EN LA CARRERA 4 51-11/17 SECTOR COMERCIALES, DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	$ 6.678.000	$ 1.272.000	$ 7.950.000
3	VR ELABORACION DEL AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL DEL INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CARRERA 5 51-19 SECTOR COMERCIALES, DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	$ 3.033.000	$ 0	$ 3.033.000
4	VR ELABORACION DEL AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL DEL INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CARRERA 5 51-25 SECTOR COMERCIALES, DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	$ 3.033.000	$ 0	$ 3.033.000
5	VR ELABORACION DEL AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL+ DAÑO Y LUCRO CESANTE DEL INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CARRERA 51 5-15/21/27/33/41/47/55/61/67 DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	$ 8.479.600	$ 1.496.400	$ 9.976.000
6	VR ELABORACION DEL AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL + DAÑO Y LUCRO CESANTE DEL INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CALLE 51 5-05 SECTOR COMERCIALES, DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	$ 7.970.760	$ 1.518.240	$ 9.489.000
7	VR ELABORACION DEL AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL + DAÑO Y LUCRO CESANTE DEL INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CALLE 52 5-40 SECTOR COMERCIALES, DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	$ 6.307.560	$ 1.201.440	$ 7.509.000
8	VR ELABORACION DEL AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL DEL INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CALLE 51 5-75 SECTOR COMERCIALES, DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	$ 4.647.000	$ 0	$ 4.647.000
9	VR ELABORACION DEL AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL + DAÑO Y LUCRO CESANTE DEL INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CALLE 52 5-56 SECTOR COMERCIALES, DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	$ 7.312.200	$ 1.392.800	$ 8.705.000
	SUBTOTAL	$ 61.085.280	$ 8.738.720	$ 69.824.000
	IVA 19%	$ 11.606.203	$ 1.660.357	$ 13.266.560
	TOTAL	**$ 72.691.483**	**$ 10.399.077**	**$ 83.090.560**

El distrito de Barrancabermeja cancelará al contratista mediante:

A. Actas parciales, previo cumplimiento de todos los requisitos legales y administrativos del caso, siempre y cuando el contratista allegue los documentos necesarios para el diligenciamiento de la respectiva orden de pago de la correspondiente acta parcial.

B. Acta final y de liquidación previa presentación del informe de ejecución una vez entregada la totalidad del objeto contractual, previa presentación del informe consolidado, aprobado por el supervisor del contrato y suscrita el acta de liquidación.

NOTA 1: El contratista previo a la suscripción de cada una de las actas de ejecución deberá entregar un informe detallado del servicio prestado en el periodo que comprenda cada una de las actas al igual que el pago del sistema de seguridad social integral y parafiscal y demás soportes requeridos para el pago de la cuenta de cobro, el Distrito de Barrancabermeja efectuará su pago dentro de los 10 días hábiles siguientes a la entrega de la cuenta.

NOTA 2: AVAL DEL SUPERVISOR. Para ordenar cualquier pago se deberá allegar por el contratista la constancia de cumplimiento a satisfacción del objeto contractual expedido por el supervisor Director de Servicios Administrativos designado para el efecto al igual que el pago del sistema de seguridad social integral y parafiscales.

NOTA 3: VALOR. En el valor se entienden incluidos los costos directos e indirectos que ocasione la ejecución del contrato.

NOTA 4: DOCUMENTOS SOPORTE: El contratista deberá presentar la factura o la cuenta de cobro, según sea el caso, constancia de pago de aportes a la seguridad social, parafiscales, riesgos profesionales y demás documentos requeridos para el pago de la cuenta de cobro.

CLAUSULA SEGUNDA: Las demás Cláusulas del contrato electrónico No. 4373-25, no modificados por el presente otro si modificatorio continúan vigentes.

El presente documento, se suscribe en Barrancabermeja a los, 20 ENE 2026

9. RESPONSABLES	
LUIS EDUARDO CRUZ GONZALEZ Director de Servicios Administrativos Supervisor del contrato electrónico No. 4373-25-2025	FIRMA:

	NOMBRE DEL FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Proyectó aspectos Financieros	Gina Ramírez, Ingeniera Industrial DSA	GRO	Enero de 2026
Proyectó aspectos jurídicos:	Ivon M. Narvaez – Abogada DSA		Enero de 2026
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.			