Bogotá, DC. 11 septiembre 2026

Señores
LOTERÍA DE BOYACÁ
Atención: Supervisor del Contrato IPV-CPS-106 de 2026
Tunja, Boyacá

Asunto: *Justificación y solicitud de suspensión del Contrato de Prestación de Servicios de Consultoría Especializada No. IPV-CPS-106 de 2026*

En calidad de contratista y con fundamento en las condiciones verificadas durante la ejecución del contrato, presentamos a consideración de la Lotería de Boyacá la justificación y solicitud de suspensión temporal del plazo contractual. La medida tiene como finalidad permitir que la Entidad atienda y aclare aspectos determinantes identificados por el contratista durante el desarrollo de la consultoría, cuya definición resulta necesaria para profundizar los análisis, concluir la evaluación de alternativas y emitir, bajo la responsabilidad técnica del consultor, la recomendación definitiva sobre la figura óptima de explotación del Centro Cívico Hunza.

1. DATOS DEL CONTRATO

- **Contrato:** Contrato de Prestación de Servicios de Consultoría Especializada No. IPV-CPS-106 de 2026.
- **Contratante:** Lotería de Boyacá, NIT 891.801.039-7.
- **Contratista:** Asesorías y Consultorías Integrales de Proyectos - PROYECTA S.A.S., NIT 830.129.869-1, representada legalmente por Fernando Gómez Casas.
- **Objeto:** Prestar servicios de consultoría especializada para la estructuración del proyecto de explotación económica del Centro Cívico Hunza de la Lotería de Boyacá, conforme a las especificaciones, alcances, productos y entregables establecidos en el estudio previo, el pliego de condiciones, los anexos del proceso, la propuesta del contratista y el contrato.
- **Valor:** $249.900.000, incluido IVA.
- **Plazo:** Cuatro (4) meses calendario, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previa aprobación de las garantías.
- **Supervisión:** Melissa Flores.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA SUSPENSION

En desarrollo del contrato, PROYECTA S.A.S. ha adelantado la estructuración integral del proyecto de explotación económica del Centro Cívico Hunza, comprendiendo el Hotel Hunza, el edificio de apartamentos, los locales comerciales y las áreas, redes y servicios comunes del complejo. El trabajo realizado articula información primaria obtenida en visitas y evaluaciones especializadas con la documentación suministrada por la Lotería de Boyacá y con análisis técnicos, jurídicos, administrativos, comerciales y financieros elaborados por el equipo consultor.

En el componente técnico se han desarrollado y consolidado diagnósticos arquitectónico, estructural, eléctrico, hidrosanitario y de telecomunicaciones; fichas y registros de hallazgos; clasificación del estado de sistemas y componentes; identificación de intervenciones prioritarias; y una ruta técnica para la habilitación, recuperación y mantenimiento del inmueble. Estos estudios permitieron establecer que la futura explotación no depende únicamente de una decisión contractual, sino de la definición coordinada de inversiones iniciales, diseños y estudios complementarios, condiciones de seguridad, dotaciones, reposiciones y actividades de mantenimiento.

En materia patrimonial, jurídica y administrativa se han incorporado el avalúo comercial, el estudio de títulos, la revisión registral del folio de matrícula inmobiliaria, el análisis de limitaciones y servidumbres, la situación de los contratos vigentes, la verificación de pólizas, impuesto predial y servicios públicos, y la consolidación y evaluación de los inventarios de bienes muebles. Estos elementos son determinantes para establecer las condiciones de entrega del activo, las obligaciones previas de saneamiento y la distribución de responsabilidades entre la Lotería y el futuro operador.

La consultoría también ha desarrollado el análisis sectorial y de mercado, la estimación de demanda para las diferentes unidades de negocio, el modelo operativo de referencia, la estructura mínima de personal y servicios, el presupuesto OPEX, la consolidación del CAPEX y sus soportes de mercado, y los modelos financieros con escenarios de ingresos, costos, inversión, recuperación y sensibilidad. A partir de estos insumos se evaluaron alternativas como la operación directa, el arrendamiento, el fideicomiso, joint venture, el contrato de operación y administración, la Sociedad de Economía Mixta y la concesión, considerando su viabilidad jurídica, eficiencia financiera, capacidad operativa y distribución de riesgos.

La profundidad y complejidad de los análisis evidencian que la recomendación de la figura óptima debe construirse mediante una valoración integral y autónoma del consultor, pero que requieren de la profundización y aclaración de aspectos esenciales por parte de la Lotería, ya que la alternativa que disminuya el esfuerzo financiero inmediato de la Entidad puede implicar un plazo mayor o una contraprestación diferente; la que preserve mayor control directo puede mantener en cabeza de la Lotería los riesgos de inversión, demanda, operación y pérdidas; y la que transfiera financiación y gestión al privado exige definir con precisión la remuneración, los niveles de servicio, las garantías, la supervisión y la reversión.

En desarrollo de las actividades de supervisión y seguimiento contractual, el contratista ha identificado aspectos determinantes respecto de los cuales requiere claridad institucional para culminar sus análisis. Estos asuntos se relacionan, entre otros, con las condiciones de disponibilidad y entrega del inmueble; la secuencia prevista para su habilitación; el alcance esperado de la explotación integrada y de cada componente; las restricciones institucionales aplicables; el tratamiento de las áreas y servicios compartidos; y las condiciones que la Entidad considera necesarias para proteger el activo y ejercer su supervisión.

La revisión previa de la Entidad y las aclaraciones solicitadas permitirán al contratista profundizar, bajo su responsabilidad técnica, la consistencia entre CAPEX, OPEX y demanda; la fuente de remuneración del futuro operador; el plazo requerido; la contraprestación esperada para la Entidad; las garantías y seguros; las obligaciones de mantenimiento, reposición, terminación y reversión; y la asignación de los riesgos técnicos, comerciales, financieros, operativos, jurídicos y asociados al activo. Su finalidad no es trasladar a la Lotería la elaboración del análisis ni la selección técnica de la alternativa, sino contar con información institucional clara para que la recomendación definitiva responda a las condiciones reales de la Entidad y del Centro Cívico Hunza.

El contrato prevé que la recomendación final sobre la figura jurídica debe someterse a aprobación escrita de la Lotería antes de avanzar a la Fase 3, y es necesario que la figura que se lleve a este escenario cuente con la mayor estructura, claridad y consideración de aspectos esenciales como los referidos previamente.

Para atender la necesidad identificada se llevarán a cabo únicamente las actuaciones necesarias para que la Lotería de Boyacá y la supervisión respondan las solicitudes de información o aclaración elevadas por el contratista. Una vez atendidas y reanudado el contrato, PROYECTA S.A.S. incorporará las precisiones pertinentes, profundizará los análisis requeridos y finalizará su producto y la recomendación definitiva para su presentación a la Junta Directiva, sin que este trámite implique entregas parciales, borradores sujetos a revisión o aprobaciones sucesivas durante su elaboración.

La suspensión temporal resulta necesaria para evitar que el plazo continúe transcurriendo mientras la Entidad atiende las aclaraciones requeridas para culminar la consultoría. La medida permitirá preservar el tiempo efectivo de ejecución necesario para que, después del reinicio, el contratista complete la profundización de los análisis y emita el producto definitivo con suficiencia técnica, jurídica, financiera y operativa, orientado a satisfacer la necesidad institucional de poner en valor y explotar económicamente el Centro Cívico Hunza.

Durante el periodo de suspensión PROYECTA, a través de su equipo consultor, suministrara la información que requiera la Lotería y atenderá las inquietudes que se presenten en esta fase de análisis previo, pero no se efectuarán entregas parciales o de borradores. La Lotería de Boyacá y la supervisión atenderán las solicitudes de aclaración formuladas por PROYECTA S.A.S.; una vez recibidas las respuestas y suscrita el acta de reinicio, el consultor adelantará las profundizaciones correspondientes y consolidará el producto definitivo.

3 FUNDAMENTO CONTRACTUAL DE SUSPENSIÓN

La solicitud encuentra fundamento directo en la cláusula vigésima primera del Contrato IPV-CPS-106 de 2026, conforme a la cual el plazo de ejecución puede suspenderse por mutuo acuerdo, siempre que la medida no genere mayores costos ni perjuicios para la Lotería de Boyacá. La misma cláusula exige que la suspensión

conste en acta motivada suscrita por el contratista y el supervisor y establece que el periodo suspendido no se computará para efectos del plazo contractual.

La viabilidad jurídica se refuerza por el régimen previsto en la cláusula vigésima del contrato, que remite al Manual de Contratación de la Lotería, a las normas de derecho privado y, supletoriamente, a las normas civiles y comerciales, en armonía con el artículo 14 de la Ley 1150 de 2007 y con los principios de la función administrativa y la gestión fiscal. También resulta aplicable el deber de ejecutar los contratos de buena fe y de preservar la finalidad económica e institucional del negocio, evitando que el transcurso formal del plazo comprometa la calidad o utilidad de los productos.

La Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente ha precisado que la suspensión consiste en el cese provisional de la ejecución por circunstancias técnicas, jurídicas o económicas que la impiden o dificultan; que puede acordarse por las partes cuando existen motivos fundados y se procura la satisfacción del interés público; y que durante su vigencia el plazo deja de transcurrir, reanudándose su cómputo una vez cesa la suspensión. En consecuencia, la fecha final se desplaza por un término equivalente, sin que ello constituya por sí mismo una ampliación del plazo originalmente pactado.

Con fundamento en lo anterior, solicitamos a la Lotería de Boyacá y a la supervisión autorizar y formalizar, de común acuerdo, la suspensión temporal del Contrato IPV-CPS-106 de 2026 por un término de un (1) mes calendario, contado desde la fecha que se determine en el acta de suspensión; circunstancia que no generará mayores costos, ni perjuicios para la Lotería de Boyacá.

La suspensión solicitada no modifica el objeto, alcance, valor, forma de pago ni plazo total pactados; no genera mayores costos, compensaciones, reconocimientos económicos ni perjuicios para la Lotería; y no libera a las partes de las obligaciones que por su naturaleza deban permanecer vigentes, incluidas la confidencialidad, custodia de la información, integridad de los productos entregados y mantenimiento de las garantías correspondientes.

De conformidad con la cláusula vigésima segunda, PROYECTA S.A.S. ajustará las garantías afectadas por la suspensión.

Por lo expuesto, solicitamos al supervisor emitir el concepto correspondiente, gestionar la autorización interna que resulte aplicable y suscribir con el contratista el de suspensión, dejando constancia de que la medida se adopta para asegurar el cumplimiento integral del objeto, la calidad de la estructuración, la toma informada de decisiones y la protección del interés y del patrimonio de la Lotería de Boyacá.

Atentamente,



FERNANDO GÓMEZ CASAS
Representante legal
ASESORÍAS Y CONSULTORÍAS INTEGRALES DE PROYECTOS - PROYECTA S.A.S.
NIT 830.129.869-1