VICERRECTORIA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS PARA CELEBRAR ADICIÓN No. 1 No. 001853-26 CELEBRADO ENTRE LA UNIVERSITARIA TECNOLOGICA DE SANTANDER Y CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER.

OCTUBRE DE 2026

Con el fin de dar cumplimiento a lo contemplado por el artículo 25, numeral 12 de la ley 80 de 1993, y el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, nos permitimos dejar a consideración los estudios y documentos previos que sirven de soporte para realizar Adición No. 01 al CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS No. 001853-26 con objeto **"CONTRATAR LA REALIZACIÓN DE AVALUOS CORPORATIVOS COMERCIALES A TODO COSTO DE BIENES INMUEBLES A ADQUIRIR POR LAS UNIDADES TECNOLOGICAS DE SANTANDER EN LOS MUNICIPIOS DE BARRANCABERMEJA, VÉLEZ Y ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA"** celebrado entre las **UNIDADES TECNOLOGICAS DE SANTANDER Y CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER.**

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

La Institución Universitaria Tecnológica de Santander UTS suscribió el Contrato de Prestación de Servicios No. 001853-26 con la Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander, cuyo objeto consiste en" CONTRATAR LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS CORPORATIVOS COMERCIALES A TODO COSTO DE BIENES INMUEBLES A ADQUIRIR POR LAS UNIDADES TECNOLÓGICAS DE SANTANDER EN LOS MUNICIPIOS DE BARRANCABERMEJA, VÉLEZ Y ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA", por valor de TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE ($30.499.700,00), IVA incluido, y con plazo de ejecución hasta el 28 de diciembre de 2026.

Dentro del alcance contractual se contempló, entre otros, la realización de un Avalúo Comercial Corporativo para un predio urbano ubicado en el municipio de Vélez, correspondiente a lote y construcción tipo bodega de aproximadamente 350 m², con un valor contractual de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($2.500.000,00), IVA incluido.

En atención a la actualización de las necesidades institucionales relacionadas con los inmuebles susceptibles de adquisición, se determinó que el avalúo inicialmente previsto para el inmueble ubicado en el municipio de Vélez no será requerido dentro del alcance actual de los análisis adelantados por la Institución. En consecuencia, se requiere sustituir dicho inmueble por la Bodega Sector Parqueaderos Supercentro Comercial Acrópolis, Bucaramanga, Santander, respecto de la cual subsiste una necesidad efectiva de valoración comercial para los análisis institucionales correspondientes.

La sustitución señalada no implica la incorporación de un servicio de naturaleza diferente al contratado, toda vez que se mantiene la realización de un Avalúo Corporativo Comercial a todo coste y la finalidad de determinar el valor comercial del inmueble. Asimismo, el inmueble que sustituye al inicialmente previsto se encuentra ubicado en Bucaramanga, ámbito territorial expresamente comprendido dentro del objeto del Contrato de Prestación de Servicios No. 001853-26.

De acuerdo con la cotización presentada por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander el 29 de septiembre de 2026, el Avalúo Corporativo Comercial de la Bodega Sector Parqueaderos Supercentro

Comercial Acrópolis, Bucaramanga, Santander, tiene un valor antes de IVA de DOS MILLONES CIEN MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE ($2.100.840,00), valor que coincide con el establecido contractualmente, antes de IVA, para el avalúo inicialmente previsto en el municipio de Vélez.

Adicionalmente, se identificó la necesidad de realizar el Avalúo Corporativo Comercial del inmueble denominado Casa Edificio Comercial, ubicado en la Calle 53 No. 31-110, barrio Antiguo Campestre, Bucaramanga, Santander, como insumo técnico para determinar su valor comercial dentro de los análisis adelantados por la Institución respecto de bienes inmuebles susceptibles de adquisición. La realización de este avalúo guarda relación directa con el objeto del Contrato de Prestación de Servicios No. 001853-26, tanto por la naturaleza del servicio requerido como por la ubicación del inmueble en Bucaramanga.

Para atender esta necesidad adicional, la Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander cotizó el Avalúo Corporativo Comercial del inmueble ubicado en la Calle 53 No. 31-110 por valor de DOCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($12.500.000,00), antes de IVA, más IVA del diecinueve por ciento (19 %) por valor de DOS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE ($2.375.000,00), para un valor total de CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE ($14.875.000,00), IVA incluido. El valor antes de IVA se encuentra establecido en la cotización presentada por el contratista.

En consecuencia, la presente modificación contractual comprende dos actuaciones diferenciadas: i) la sustitución del inmueble inicialmente previsto para avalúo en el municipio de Vélez por la Bodega Sector Parqueaderos Supercentro Comercial Acrópolis, Bucaramanga, Santander, sin afectación del valor contractual por dicho concepto; y ii) la incorporación de un avalúo adicional correspondiente al inmueble Casa Edificio Comercial ubicado en la Calle 53 No. 31-110, barrio Antiguo Campestre, Bucaramanga, Santander, que genera una adición al valor contractual.

Respecto de la primera actuación, para el Avalúo Corporativo Comercial de la Bodega Sector Parqueaderos Supercentro Comercial Acrópolis se mantiene el valor unitario establecido contractualmente para el avalúo objeto de sustitución, correspondiente a DOS MILLONES CIEN MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE ($2.100.840,00), antes de IVA, más IVA por TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO SESENTA PESOS M/CTE ($399.160,00), para un valor total de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($2.500.000,00). En consecuencia, esta sustitución no genera incremento en el valor contractual.

Respecto de la segunda actuación, se requiere adicionar el Contrato de Prestación de Servicios No. 001853-26 en la suma de CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE ($14.875.000,00), IVA incluido, valor correspondiente exclusivamente a la realización del Avalúo Corporativo Comercial del inmueble Casa Edificio Comercial ubicado en la Calle 53 No. 31-110, barrio Antiguo Campestre, Bucaramanga, Santander.

Como resultado de la presente adición, el valor total del contrato pasará de TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE ($30.499.700,00) a CUARENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE ($45.374.700,00), IVA incluido.

Los servicios objeto de la modificación conservarán las condiciones técnicas, metodológicas y de calidad establecidas en el Contrato de Prestación de Servicios No. 001853-26 para la realización de Avalúos Comerciales Corporativos, sin que la modificación desnaturalice el objeto contractual, toda

vez que los servicios requeridos mantienen la misma naturaleza y finalidad y los inmuebles objeto del ajuste se encuentran ubicados dentro del ámbito territorial previsto contractualmente.

La presente modificación y adición no implica ampliación del plazo contractual, por cuanto los servicios objeto del ajuste deberán ejecutarse dentro del término vigente del Contrato de Prestación de Servicios No. 001853-26, cuya fecha de terminación se encuentra establecida para el 28 de diciembre de 2026.

Por lo anterior, la Oficina de Infraestructura considera técnica y económicamente justificada la modificación y adición del Contrato de Prestación de Servicios No. 001853-26, con el propósito de sustituir el inmueble inicialmente previsto para avalúo en el municipio de Vélez por la Bodega Sector Parqueaderos Supercentro Comercial Acrópolis, Bucaramanga, Santander, e incorporar adicionalmente el Avalúo Corporativo Comercial del inmueble Casa Edificio Comercial ubicado en la Calle 53 No. 31-110, barrio Antiguo Campestre, Bucaramanga, Santander, conservándose la naturaleza, finalidad y relación directa de los servicios requeridos con el objeto contractual vigente.

La modificación permitirá contar con la información técnica de valoración comercial requerida por la Institución para sustentar los análisis y decisiones relacionados con los inmuebles objeto de estudio, manteniendo la debida trazabilidad y correspondencia entre la necesidad institucional y los servicios contratados.

2. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

Aplica lo inicialmente pactado.

2.1 DEFINICIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

Para el caso se realizará Adición No. 1 al Contrato de Suministro No. 001853-26.

2.2 PLAZOS DEL CONTRATO

Aplica lo inicialmente pactado.

2.3 LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

Aplica lo inicialmente pactado

2.4 FORMA DE PAGO

Aplica lo inicialmente pactado

2.5 ANTICIPO– PAGO ANTICIPADO

NO APLICA.

2.6 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Aplican las obligaciones contenidas en el contrato principal.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

El adicional No. 1 al contrato de Prestación de Servicios No. 001853-26, se realizará teniendo en cuenta lo establecido en el parágrafo del artículo 14 de la Ley 80 de 1993, en la cual se establece que "...Para el cumplimiento de los fines de la contratación, las entidades estatales al celebrar un contrato: 1°. Tendrán la dirección general y la responsabilidad de ejercer el control y vigilancia de la ejecución del contrato. En consecuencia, con el exclusivo objeto de evitar la paralización o la afectación grave de los servicios públicos a su cargo y asegurar la inmediata, continua y adecuada prestación, podrán en los casos previstos en el numeral 2 de este artículo, interpretar los documentos contractuales y las estipulaciones en ellos convenidas, introducir modificaciones a lo contratado y, cuando las condiciones particulares de la prestación así lo exijan, terminar unilateralmente el contrato celebrado"

Como soporte jurídico y siguiendo la exposición de motivos, se trae a colación el artículo 1602 Código Civil, según el cual todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, criterio que consagra la libertad contractual que se complementa con la aplicación de la consensualidad del acuerdo de voluntades, en donde una vez se exprese la manifestación de la voluntad de cada contratante respecto a los elementos esenciales del contrato, surgirán las obligaciones a cargo de cada una de las partes, pero sin ignorar que esta libertad se encuentra limitada, por una lado, por el interés público con la imposición de las llamadas cláusulas excepcionales al derecho común; y por otro, en la selección del contratista.

Que, el artículo 32 de la ley 80 de 1993, establece que el contrato estatal es un acto jurídico generador de obligaciones de aquellos previstos en las normas civiles y comerciales, en normas especiales, en aquellos productos de la autonomía de la voluntad y en los que particularmente regula el estatuto de contratación.

Que, el inciso 2° del artículo 40° de la ley 80 de 1993 establece: "las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales".

Que, por otro lado la Corte Constitucional en Sentencia C- 300 del 25 de abril del 2012 referente a la Modificación de los contrato estales señalo lo siguiente: "(...) 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 contrato.[1] Así lo prevén por ejemplo los artículos 14 y 16 de la ley 80, los cuales facultan a la 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. No existe una reglamentación en la ley para buscar el acuerdo, de manera que las partes pueden convenirlo, bien sea en una cláusula del contrato o cada vez que fuere necesario. Cabe anotar que, a pesar de su claridad, esta norma generalmente se interpreta y comenta bajo la exclusiva óptica de una potestad excepcional y por lo mismo

[1] *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.*

unilateral, dejando de lado los necesarios análisis de la posibilidad de convenir modificaciones" (negrilla fuera del texto).

Que de conformidad con el artículo 40° de la ley 80 de 1993 Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales, y así mismo podrán adicionar los contratos estatales siempre y cuando no supere en más del cincuenta por ciento (50%) de su valor inicial, expresado éste en salarios mínimos legales mensuales.

Al respecto la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente en respuesta a consulta bajo el radicado No. 42018140000004448 relacionada en cuanto a la adición de contratos, manifestó en cuanto a la restricción cuantitativa de los adicionales lo siguiente "(...) Por tal razón, en guarda de la citada restricción del parágrafo 2º del artículo 40 de la Ley 80 de 1993, el valor de la adición expresado en SMMLV debe calcularse con base al salario de la vigencia en la que se celebra el contrato. Sin embargo, cuando se vaya a realizar la adición se debe convertir el valor de la adición expresado en SMMLV de acuerdo con el salario de la vigencia en la que se va a realizar la adición.

Para el caso en concreto el valor inicial del contrato correspondió a la suma de TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS ($30.499.700) IVA incluido, valor que en SMLMV de la vigencia 2026 corresponde a 17.419 SMMLV, por lo tanto, con base a la regla indicada en el parágrafo 2º del artículo 40º de la Ley 80 de 1993, la limitación cuantitativa para efecto de adiciones asciende a 8.709 SMMLV.

Con base a lo anterior la adición en valor asciende a la suma de CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE ($14,875,000.00), monto que expresado en SMMLV a 2026 corresponde a 8.495 SMMLV, valor que no exceden el límite fijado por la norma que se comenta, siendo procedente la suscripción del mismo.

Que, de acuerdo con el artículo 40° de la ley 80 de 1993 Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales, y así mismo podrán adicionar los contratos estatales siempre y cuando no supere en más del cincuenta por ciento (50%) de su valor inicial, expresado éste en salarios mínimos legales mensuales.

Que el consejo de estado, sala de consulta y servicio civil, radicación No. 1121 del 26 de agosto de 1998. M.P Cesar Hoyos Salazar, expreso "La adición del contrato debe entenderse como un agregado a las cláusulas del mismo, es un instrumento apropiado para resolver la situación que se presentan cuando en desarrollo de un contrato existente se establece la necesidad de incluir elementos no previstos en el pliego de la licitación y por ende excluidos del contrato celebrado, pero que están ligados a este y resultan indispensables para cumplir la finalidad que con él se presente satisfacer. En estos casos, puede acudirse a una adición del contrato inicial con la limitación previstas en la ley."

Que el Consejo de Estado, señaló sobre la adición de contratos lo siguiente: "La Ley 80 de 1993 abandonó el concepto de contrato adicional e introdujo el de "adición de los contratos", sin especificar los elementos sobre los cuales puede hacerse la adición, mantuvo sí un límite: no más del cincuenta por ciento (50%) de su inicial, expresado éste en salarios mínimos legales mensuales. Por tanto, la adición del contrato debe entenderse como un agregado a las cláusulas del mismo. Es un instrumento apropiado para resolver las situaciones que se presenten cuando en desarrollo de un contrato se establece la necesidad de incluir elementos no previstos expresamente en el pliego de la licitación y por ende excluidos del contrato celebrado, pero que están ligados a éste y resultan indispensables para cumplir la finalidad que con él se pretende satisfacer. En estos casos, puede acudirse a una adición de contrato inicial con las limitaciones previstas en la ley. En consecuencia, hay que distinguir la determinación del precio del contrato, que se logra mediante los instrumentos de reajuste o revisión de precios, de la necesidad de agregar elementos no previstos en el contrato inicial pero cuya ejecución es indispensable por su conexidad con aquél, que se logra mediante la adición del contrato, tanto al objeto para incluirlos, como al valor para cubrir su costo y, si fuere necesario, al plazo para lograr su oportuna ejecución. La determinación del monto del precio o remuneración, con base en la aplicación de un porcentaje decreciente sobre unos rangos de sumas crecientes, también constituye una modalidad semejante al reajuste o revisión de precios. En este último caso se aplicaría la adición del contrato en cuanto fuera necesario aumentar o disminuir los porcentajes o los parámetros de aplicación de los mismos.".

Que el inciso 2° del artículo 40° de la ley 80 de 1993 establece: "las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales."

4. ANÁLISIS LEGAL, COMERCIAL, FINANCIERO, ORGANIZACIONAL Y TÉCNICO DEL SECTOR

Aplica lo inicialmente pactado.

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor estimado del presente adicional se establece teniendo en cuenta las necesidades que requieren ser cubiertas en los estudios previos.

5.1 PRESUPUESTO OFICIAL

El presupuesto oficial estimado para realizar la ADICIÓN No. 1 al contrato de Prestación de Servicios No. 001853-26, asciende a la suma de **CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE ($14,875,000.00),** respaldado mediante CDP No. 26-02459 del 09 de octubre de 2026.

6. JUSTIFICACIÓN DE FACTORES DE SELECCIÓN

Aplica lo inicialmente pactado

7. FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS

NO APLICA.

8. CALIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS, FACTORES, METODOLOGÍA Y CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN

NO APLICA.

9. TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN, Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO

Aplica lo inicialmente pactado.

10. ANALISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS DESTINADAS A AMPARAR LOS PERJUICIOS DE NATURALEZA CONTRACTUAL O EXTRACONTRACTUAL. DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL OFRECIMIENTO O DEL CONTRATO SEGÚN EL CASO.

Aplica lo inicialmente pactado.

11. INDICACIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN RESPECTIVA ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO.

Aplica lo inicialmente pactado.

ELIZABETH LOBO GUALDRON
Vicerrectora Administrativa y Financiera
UNIDADES TECNOLÓGICAS DE SANTANDER

Proyectó aspectos jurídicos: María Camila Fontecha Riaño – Contratista Dirección Jurídica MCFR.
Revisó aspectos jurídicos: Alvaro Benavides Mateus – Asesor DJ
Aprobó aspectos jurídicos: Dra. Olga Lucia Pineda– Jefe DJ