ESTUDIOS PREVIOS PARA MODIFICACIONES CONTRACTUALES	
TIPO DE SOLICITUD	
a. ADICIÓN	
b. CESION	
c. PRÓRROGA	x
d. TERMINACIÓN	
e. MODIFICACIÓN	X

ASPECTOS GENERALES DEL CONTRATO Y DE SU EJECUCIÓN	
CONTRATO N°	337 de 2025.
OBJETO	DCM-03 GENERACIÓN Y REVISIÓN DEL CALCULO Y LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LA PLUSVALÍA DE LOS PREDIOS CATASTRALES INMERSOS EN LOS PLANES PARCIALES DEL MUNICIPIO DE TUNJA.
CONTRATANTE	MUNICIPIO DE TUNJA, con NIT 891800846-1
CONTRATISTA	GREEN OAK S.A.S con Nit.900705806-0
SUPERVISOR	OSWALDO JIMENEZ MESA con C.C 80227347 **Director Departamento Administrativo de Gestión Catastral Multipropósito**
INTERVENTOR	N/A
VALOR INICIAL DEL CONTRATO	CINCUENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (57.200.000) M/CTE
VALOR TOTAL DEL CONTRATO	CUARENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS VEINTICINCO MIL VEINTICUATRO PESOS M/CTE ($46.525.024)
PLAZO INICIAL DEL CONTRATO	TRES (3) MESES
PLAZO TOTAL DEL CONTRATO	TRES (3) MESES
FECHA DE INICIO	07 DE FEBRERO DE 2025
FECHA DE TÉRMINACIÓN	06 DE MAYO DE 2025
MODIFICACIONES ANTERIORES REALIZADAS AL CONTRATO	
ADICIONES N°1	N/A
SUSPENSIONES	N/A
CESIONES	N/A
MODIFICACIONES	N/A
MODIFICACIÓN SOLICITADA	
JUSTIFICACION	Mediante Acuerdo Municipal 054 de 2023 el Concejo Municipal de Tunja estableció las condiciones generales para la aplicación de la participación en la plusvalía generada por las acciones urbanísticas que regulan o modifican la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en el Municipio de Tunja, por lo cual se expide el Decreto 0346 de 2022, así mismo

mediante el Acuerdo Municipal 054 de 2022 "Por medio del cual se actualiza el Régimen Tributario del Municipio de Tunja", se establecen en los artículos 179 y subsiguientes los lineamientos de la participación del efecto plusvalía.

Ahora bien, ante la necesidad de realizar el cálculo del efecto plusvalía sobre los planes parciales "Meseta del Lago y Retamo", y en paralelo a las funciones que son propias de la Administración Municipal, tanto desde el punto de vista misional como de gestión, se requiere adelantar los procesos contractuales siendo indispensable garantizar el ejercicio de la función pública con plena observancia de los principios constitucionales estatuidos en el artículo 209 de la Constitución, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración, lo cual, a su vez, se debe materializar por conducto y se hace necesario para el cumplimiento del Plan de Desarrollo Municipal de Tunja.

Por otro lado, el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 cita: "**Hechos generadores**. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de esta Ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez. En el mismo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.

PREDIOS OBJETO DEL CALCULO PLUSVALIA – JUSTIFICACIÓN:

Que, el Municipio de Tunja, a través de los promotores de los planes parciales "El Retamo" y "Meseta del lago" realizaron la radicación del proyecto de formulación ante el Comité Técnico de planes parciales en cabeza del Departamento Administrativo de Planeación Territorial, por lo cual el precitado comité emitió resolución de viabilidad, mediante los cuales se logró establecer que los planes parciales cumplen y responden a los lineamientos urbanísticos de acuerdo con los conceptos y recomendaciones emitidas, cumpliendo con la normatividad contenida en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y Decreto Municipal 0241 de 2014 – POT y sus normas reglamentarias, de las cuales emanan los siguientes actos administrativos que sustentan la necesidad de realizar el cálculo por participación en plusvalía sobre los siguientes predios:

Que, el Municipio de Tunja a través del Decreto Nro. 00161 del 26 de abril de 2021, adopto el plan parcial denominado "Meseta del lago" Ubicado en suelo de expansión vereda pirgua del Municipio de Tunja.

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO 1:

Que, el Municipio de Tunja a través del Decreto Nro. 00161 del 26 de abril de 2021, adopto el plan parcial denominado "Meseta del lago" Ubicado en suelo de expansión vereda pirgua del Municipio de Tunja.

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO 2:

Que, el Municipio de Tunja, a través de la Resolución No 412 del 26 de octubre de 2023 Resuelve recurso de reposición interpuesto por el promotor del plan parcial "El Retamo" por medio de la cual se ordena declarar VIABLE el plan parcial el Retamo, ubicado en suelo de expansion del municipio de Tunja**.**

Que para el desarrollo de este estudio previo el **Departamento Administrativo de Gestión Catastral Multipropósito**, presentó proyecto: "**IMPLEMENTACIÓN Y DESARROLLO DE LA GESTORIA CATASTRAL DE LA CIUDAD DE TUNJA"**, el cual fue registrado en el banco de programas y proyectos de inversión municipal bajo el Número 2024150010105 y cuenta con el certificado de viabilidad técnica favorable, expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Territorial.

Que dentro de la ficha EBI N. 2024150010105 se contempló la actividad "Apoyo a la prestación de servicios de gestoría catastral". El apoyo en la prestación de servicios de gestoría catastral resulta fundamental para la generación de avalúos de plusvalía, ya que facilita una gestión eficiente y precisa de la información predial. Mediante el fortalecimiento de los procesos catastrales y la actualización constante de la información de los inmuebles, es posible determinar el valor agregado que surge de intervenciones urbanísticas, como la adopción de planes parciales.

La correcta valoración de estos incrementos en el valor del suelo permite que los municipios capten recursos adicionales a través de la plusvalía, promoviendo un desarrollo territorial sostenible y financieramente viable para las entidades territoriales.

Fundamentos de Derecho

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[1], a los cuales sirve el contrato. Así lo prevén por ejemplo los artículos 14 y 16 de la ley 80 de 1993, los cuales facultan a las 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 (…)".

Una de las modificaciones que pueden llevarse a cabo en la ejecución de un contrato estatal es la adición o su prórroga, siendo la primera un aumento de su valor inicial y la segunda, una ampliación del plazo inicial. La Agencia Colombia Compra Eficiente al referirse a la distinción de las dos figuras concluyó:

"(…) Como distinción inicial, se tiene que el concepto prórroga está particularmente ligado con la modificación —ampliación— del plazo de los contratos; las adiciones con el incremento del valor, debido a la inclusión de nuevas obligaciones, sea por la introducción de nuevas actividades o por la ejecución de una mayor cantidad de las pactadas inicialmente;(…).

Estas distinciones guardan relación con el uso común de los conceptos, es decir, no reducido a su significación jurídica. En efecto, el Diccionario de la Lengua Española —DLE— define la prórroga como: «1. f. Continuación de

algo por un tiempo determinado. 2. f. Plazo por el cual se continúa o prorroga algo». Como se observa, la definición indica que la prórroga está asociada a los plazos, lo que implica extender los efectos de algo por un tiempo mayor. Ahora bien, en relación con la adición, el DLE señala que consiste en la acción y efecto de añadir, definiendo añadir como: «1. tr. Agregar, incorporar algo a otra cosa. 2. tr. Aumentar, acrecentar, ampliar». Como se observa, la adición en relación con los contratos implicaría incorporar nuevas obligaciones, lo que en los contratos estatales aparejaría un incremento en la contraprestación, es decir, en el precio (…)"[2].

El artículo 40 de la Ley 80 de 1993 establece lo siguiente:

"ARTÍCULO 40. DEL CONTENIDO DEL CONTRATO ESTATAL. Las estipulaciones de los contratos serán las que de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta ley, correspondan a su esencia y naturaleza.

Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales.

En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta ley y a los de la buena administración.

En los contratos de empréstito o cualquier otra forma de financiación de organismos multilaterales, podrán incluirse las previsiones y particularidades contempladas en los reglamentos de tales entidades, que no sean contrarias a la Constitución o a la ley.

"La fase de ejecución de los contratos estatales de tracto sucesivo está sujeta a los avatares propios del paso del tiempo. Así, durante la planeación de estos contratos la Administración y su colaborador se enfrentan a la ardua tarea de estimar y determinar las prestaciones que demanda la satisfacción de la necesidad de interés colectivo mediante el cumplimiento sucesivo de obligaciones convencionales.

En muchas ocasiones durante la fase de ejecución del contrato estatal, las partes identifican alguna de las siguientes situaciones:

(i) *La necesidad de acometer mayores cantidades de los ítems inicialmente previstos, lo cual supone la aplicación de la figura de la mayor cantidad de obra.*

(ii) La necesidad de ampliar las prestaciones contractuales, lo cual requiere de la celebración de un contrato adicional"[4].

Así entonces, siempre que durante la ejecución del contrato y estando dentro de su vigencia, se detecte la necesidad de acometer mayores cantidades de los ítems o de las actividades inicialmente previstas, la entidad estatal contratante podrá realizar la adición correspondiente, teniendo como única limitante que la misma sea hasta por el 50% del valor inicial del contrato.
Por último, El Consejo de Estado, en su jurisprudencia, ha señalado que el plazo es un elemento accidental del contrato –no de su esencia ni de su naturaleza- y por ello puede ser

materia de modificación. Al respecto, la Sección Quinta del Consejo de Estado, en sentencia del 24 de agosto de 2005, afirmó:

"(…) Por otra parte, la prórroga del plazo de los contratos tiene el sustento jurídico de que el plazo no constituye un elemento de la esencia de los contratos a que alude el artículo 1501 del Código Civil y, por tanto, se puede modificar por acuerdo de las partes, pues no es una de '… aquellas cosas sin las cuales, o no produce efecto alguno, o degenera en otro contrato diferente'. Tampoco es un elemento de la naturaleza del contrato, esto es el que no siendo esencial en él, se entiende pertenecerle sin la necesidad de una cláusula especial, dado que si no se pacta, no existe norma legal que lo establezca. El plazo es, por tanto, un elemento accidental del contrato en razón a que, en los términos del mismo artículo, ni esencial ni naturalmente le pertenece a éste, y se le agrega por medio de cláusulas especiales, es decir que no es necesario para la formación del acto ni se sobreentiende como integrante de él. De consiguiente, no siendo el plazo un elemento de la esencia del contrato sino meramente accidental, se puede modificar por acuerdo de las partes, pues éstas lo establecen en el respectivo contrato (…)[5]" (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Conforme se menciona en la sentencia en cita, si las partes lo encuentran necesario y se encuentra debidamente justificado – como acontece en nuestro caso-, se podrá prorrogar el contrato en comento**.**

Que la empresa GREEN OAK S.A.S elevó solicitud de prórroga del contrato No.337 de 2025 mediante Oficio de fecha 24 de abril de 2025 bajo los siguientes argumentos:

(...se prorrogue el plazo de ejecución del contrato de la referencia, esto teniendo en cuenta que sobreviene la fecha de término de este, 6 de mayo de 2025, y que por factores ajenos al dominio de las partes contractuales, han predispuesto que las actividades pendientes de finalizar se extiendan por fuera del plazo contractual.

Estos factores se resumen en la imposibilidad de ingresar a los predios objeto de valoración debido a la negativa que expresó el representante de la entidad que custodia el mismo, el día 11 de abril de 2025, fecha en la cual Green Oak SAS se presentó al lugar, lo cual constituye un obstáculo ocasionado por un tercero y el consecuente trámite de un acompañamiento con la administración municipal, cuya solicitud está en trámite.

Asimismo, la recolección de documentos requeridos conforme la normatividad de avalúos, la cual está en trámite con la administración municipal. Esos dos aspectos impiden que podamos realizar nuestras actividades en el plazo contractual y con los requisitos legales.

En lo referente a los insumos para realizar la actividad, en la actualidad solicitamos y requerimos la liquidación de impuestos de los predios de los años 2024 y 2025 y las escrituras públicas de adquisición de los predios.

El contexto del contrato es que tiene objeto el cálculo del efecto plusvalía sobre unos predios afectados con unas acciones urbanísticas de la administración municipal, específicamente la expedición de dos planes parciales. Para lo cual, debíamos realizar la revisión a una liquidación ya realizada, específicamente sobre el predio Meseta El Lago y su posterior reliquidación, servicio que equivale al cuarenta (40) porciento del objeto contractual y que fue entregado a la Alcaldía de Tunja desde el 20 de marzo de 2025.

	Sin embargo, el contrato prevé también la liquidación del efecto plusvalía sobre dos predios con ocasión al Plan Parcial El Retamo, actividad que no se ha realizado en su totalidad. Esta es la actividad pendiente de realizar y la que motiva esta solicitud. *Teniendo en cuenta lo anterior, consideramos que es necesario prorrogar el plazo de ejecución por 45 días (20 de junio de 2025). Téngase en cuenta que para la ejecución del contrato durante el término de la prórroga solicitada no se requiere adición de recursos, toda vez que la prórroga no genera reconocimiento económico alguno a favor del contratista.* *De igual manera, una eventual prórroga va permitir que demos cabal cumplimiento al contrato celebrado, fijando como objetivo principal la efectiva liquidación del efecto plusvalía. Lo cual es la principal motivación de la contratación estatal…)* Que con ocasión a la parte emotiva anteriormente y en apago estricto al cumplimientos del ordenamiento jurídico aplicable a la contratación estatal se hace necesario adelantar efectuar el **PRORROGA N°1 AL CONTRATO** N**° 337 DE 2025**, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones: Que el Municipio de Tunja suscribió el 4 de febrero del 2025 el contrato **N° 337 DE 2025** con **GREEN OAK S.A.S**, identificada con Nit N° Nit. 900705806-0, cuyo objeto es **DCM-03 GENERACIÓN Y REVISIÓN DEL CALCULO Y LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LA PLUSVALÍA DE LOS PREDIOS CATASTRALES INMERSOS EN LOS PLANES PARCIALES DEL MUNICIPIO DE TUNJA.** Que, el día 7 de febrero de 2025, GREEN OAK S.A.S**,** identificada con Nit N°. 900705806- 0, suscribió acta de inicio; tal como lo soporta el formato de acta de inicio cargado en plataforma SECOP II y debidamente firmado por las partes. En vista de lo anterior, la fecha de terminación del mismo está prevista para 6 DE MAYO de 2025. Por lo anterior, la supervisión mediante Oficio 1.2-4.2 003 del 6 de mayo de 2025, considera viable la prórroga N°1 por **cuarenta y cinco días calendarios (45 DÍAS)** es decir hasta el 20 de Junio de 2025 el contrato, con el ánimo de cumplir con los objetivos presupuestados e identificados por la administración municipal los cuales originaron la necesidad de la presente contratación. Que la presente modificación NO distorsiona ni altera la ecuación contractual pactada, por lo cual NO genera uso adicional de recursos con cargo a la administración municipal. En razón a lo expuesto y de conformidad con los parámetros legales establecidos para esta clase de procedimientos, la prorroga No. 1, se encuentra debidamente justificada, se hace necesario realizar **la PRORROGA No.1 Al Contrato 337 DE 2025**, para continuar prestando el siguiente objeto contractual: **DCM-03 GENERACIÓN Y REVISIÓN DEL CALCULO Y LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LA PLUSVALÍA DE LOS PREDIOS CATASTRALES INMERSOS EN LOS PLANES PARCIALES DEL MUNICIPIO DE TUNJA.**
CLAUSULAS A MODIFICAR	Atendiendo a que se trata de un convenio celebrado a través del Sistema Electrónico de Contratación Pública SECOP II, se debe modificar las siguientes clausulas previstas en el Complemento del contrato **337 DE 2025**, el cual se encuentra ubicado en la sección. **CLAUSULA. – PLAZO**

FORMA DE PAGO DE LOS RECURSOS A ADICIONAR	N/A
PLAZO A PRORROGAR	**CUARENTA Y CINCO (45) DÍAS, HASTA EL 20 DE JUNIO 2025**
DATOS DEL CESIONARIO	N/A

RELACIONAR LOS DOCUMENTOS ANEXOS A LA SOLICITUD (CRONOGRAMAS, DETALLE DEL PRESUPUESTO PARA LAS ACTIVIDADES ADICIONALES, COSTEO Y TODA LA INFORMACION DE SOPORTE QUE SE CONSIDERE NECESARIA PARA PROCEDER A LA MODIFICACION):

PARA PODER DAR TRÁMITE A CUALQUIER MODIFICACIÓN CONTRACTUAL ES ABOSLUTAMENTE NECESARIO APORTAR LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

1. **Solicitud de modificación por parte del contratista y adjuntos.**
2. **Concepto técnico favorable del supervisor y/o interventor frente a la solicitud de modificación**

FIRMA RESPONSABLE



OSWALDO JIMENEZ MESA
Director Departamento Administrativo de Gestión Catastral Multipropósito



OSWALDO JIMENEZ MESA
SUPERVISOR

"PROTECCIÓN DE DATOS / DISCLAIMER: De conformidad al Decreto 1377 de 2013, Tenga en cuenta que los datos de carácter personal que usted declara en este formulario han sido suministrados de acuerdo a la verdad y que son recogidos de acuerdo con lo dispuesto en la ley de protección de datos personales 1581 del 2012, adoptada en la Alcaldía Mayor de la ciudad de Tunja resolución 0450 de 2020, se informa que los datos e información registrada será utilizada únicamente para los fines del formulario. Por lo tanto, se advierte que el uso indebido o sin autorización del propietario de los datos para cualquier otro fin va en contravía de la ley de protección de datos personales y también puede incurrir en delitos que se encuentran en la ley 1273 del 2009 y sus adendas, o ir en contravía de la ley 1712 del 2014. Le ponemos en conocimiento que estos datos se encuentran almacenados en un archivo de propiedad de la dependencia Unidad de Gestión Documental De acuerdo con la Ley anterior, tiene derecho a ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación, limitación, oposición y portabilidad de manera gr atuita mediante correo electrónico a atencionalciudadano@tunja.gov.co o bien en la dirección: calle 19 No. 9-87 atención al ciudadano."