



Alcaldía de Rionegro

Departamento de Antioquia

OTROSÍ No. 01

AL CONTRATO DE CONSULTORIA No. 10.02.00.00-21.05-003-2025

NUMERO DEL CONTRATO:	10.02.00.00-21.05-003-2025
CONTRATISTA:	AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS SAS APRA
NIT O CEDULA CONTRATISTA	830.022.382-4
OBJETO DEL CONTRATO:	ACTUALIZAR LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN DEL SUELO MEDIANTE LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS TÉCNICOS NECESARIOS PARA EL CÁLCULO DE LA PLUSVALÍA EN LOS SECTORES DE MACRO CHIPRE, PLAN PARCIAL CASA MÍA, PLAN PARCIAL BARRO BLANCO III, PLAN PARCIAL SECTOR SALUD Y UNIDAD DE PLANIFICACION RURAL (UPR) RANCHERÍAS .
VALOR INICIAL DEL CONTRATO:	\$509.796.000 QUINIENTOS NUEVE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS ML
PLAZO DE EJECUCIÓN:	SIETE (07) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE INICIO.
FECHA DE INICIO:	24 DE DICIEMBRE DE 2025
FECHA DE TERMINACIÓN INICIAL:	23 DE JULIO DE 2026
NUEVA FECHA DE TERMINACIÓN CON EL PRESENTE OTROSÍ	07 DE NOVIEMBRE DE 2026
SUSPENSIÓN:	N/A
REINICIO:	N/A
MODIFICACIONES REALIZADAS A LA FECHA:	N/A

Entre los suscritos, por una parte, JUAN SEBASTIAN GARCIA SILVA, mayor de edad, identificado con cedula de Ciudadanía No. 1.036.934.036, en su calidad de Secretario de Planeación Encargado, Mediante decreto 408 del 16 de julio de 2026, en concordancia con el Decreto 629 del 02 de octubre 2025, delegado para contratar conforme el Decreto 016 de 03 de enero de 2024, Decreto 092 de 2017, Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y sus Decretos Reglamentarios quien para todos los efectos legales y convencionales en adelante se denominará EL MUNICIPIO, por una parte; y por la otra WILSON SUAREZ MERCHAN, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.382.241, quien actúa como Representante Legal de AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S APRA, identificada con NIT. 830.022.382-4, quien para los efectos de este documento se denominará EL CONTRATISTA; han decidido suscribir el presente OTROSÍ No.1, precedido de las siguientes consideraciones:



rionegro.gov.co

NIT: 890907317-2 | Dirección Palacio Municipal Calle 49 N° 50 - 05 Rionegro, Antioquia
PBX: (604) 520 40 60 | Código Postal: ZIP CODE 054040 | Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co



Alcaldía de Rionegro

Departamento de Antioquia

CONSIDERACIONES

Que, el Municipio de Rionegro, a través de la Secretaría de Planeación, suscribió el Contrato de Consultoría No. 10.02.00.00-21.05-003-2025, cuyo objeto consiste en actualizar *los instrumentos de financiación del suelo mediante la elaboración de los estudios técnicos necesarios para el cálculo de la participación en plusvalía en los sectores de Macro Chipre, Plan Parcial Casa Mía, Plan Parcial Barro Blanco III, Plan Parcial Sector Salud y Unidad de Planificación Rural (UPR) Rancherías*. Dicho objeto contractual se orienta a disponer de insumos técnicos, normativos, cartográficos y valuatorios que permitan soportar adecuadamente las decisiones administrativas relacionadas con la gestión y financiación del desarrollo territorial del Municipio.

En virtud de lo anterior, el contratista solicitó prórroga mediante radicado 2026RE030854 por tres (03) meses y quince (15) días, es decir, hasta el 07 de noviembre de 2026, de conformidad con lo siguiente:

Desde el punto de vista técnico, la ejecución del contrato exige una secuencia metodológica rigurosa, en la cual el análisis normativo de cada sector constituye la base para la posterior determinación de los valores P1 y P2, la delimitación y validación de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, la revisión de información catastral, registral, cartográfica y urbanística, así como la estructuración de los informes finales que servirán de soporte para el cálculo de la plusvalía. A la fecha, se ha aprobado y facturado el Producto N° 1, correspondiente al análisis normativo de los sectores objeto de intervención, encontrándose pendientes de consolidación, ajuste, validación y entrega definitiva las actividades asociadas a Valores P1, Valores P2 e informes finales.

Durante el desarrollo de la consultoría se evidenció que el procesamiento y depuración de las variables requeridas presenta una complejidad técnica, debido a la necesidad de contrastar información proveniente de diferentes fuentes y de verificar su consistencia frente a las condiciones normativas, urbanísticas y territoriales de cada polígono. En particular, la estimación de los valores P1 y P2 requiere analizar variables relacionadas con edificabilidad, usos del suelo, índices urbanísticos, condiciones físicas del territorio, información predial, dinámica inmobiliaria y demás elementos que inciden en la determinación del valor comercial por metro cuadrado, de conformidad con el marco técnico aplicable a los avalúos ordenados dentro de la Ley 388 de 1997 y los procedimientos establecidos por el IGAC.

La estimación de los valores p1 y p2 exige el análisis y contraste de información de múltiples fuentes (catastral, registral, cartográfica y urbanística) para asegurar su consistencia con las condiciones normativas y territoriales de cada polígono



 rionegro.gov.co

NIT: 890907317-2 | Dirección Palacio Municipal Calle 49 N° 50 - 05 Rionegro, Antioquia
PBX: (604) 520 40 60 | Código Postal: ZIP CODE 054040 | Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co



Alcaldía de Rionegro

Departamento de Antioquia

Es imperativo adelantar revisiones técnicas y validaciones con la secretaria de planeación para incorporar observaciones y garantizar que los productos finales posean la trazabilidad, coherencia y precisión necesarias.

Lo anterior implica adelantar mesas de trabajo y ajustes documentales para asegurar que los productos finales cumplan con los criterios de calidad, consistencia metodológica y suficiencia técnica requeridos. En consecuencia, el tiempo inicialmente pactado resulta insuficiente para culminar de manera adecuada la totalidad de los productos pendientes, especialmente considerando que la información que se produzca servirá como soporte técnico para eventuales actuaciones administrativas relacionadas con la liquidación y gestión de la participación en plusvalía, razón por la cual debe contar con un nivel alto de precisión, coherencia y respaldo documental.

Por lo tanto, la prórroga solicitada mediante el presente Otrosí no obedece a una modificación del objeto contractual ni a una adición presupuestal, sino a la necesidad técnica originada en hechos sobrevinientes dentro de la ejecución que llevan a la necesidad de disponer del tiempo suficiente para atender las observaciones formuladas, consolidar los estudios de Valores P1 y Valores P2, validar los resultados y entregar los informes finales correspondientes a cada sector. Esta ampliación del plazo permite salvaguardar el principio de planeación contractual, asegurar la correcta ejecución del contrato y garantizar que los productos entregados contribuyan efectivamente al fortalecimiento de los instrumentos de planificación, gestión y financiación del suelo del Municipio de Rionegro, en armonía con el Plan de Desarrollo Municipal 2024 "Rionegro Ciudad del Bienestar" Línea Estratégica 3 "Cuidado de la Casa Común" (Componente Ordenamiento Territorial).

Contexto y Fundamento

La Secretaría de Planeación juega un papel importante en la ejecución del Plan de Desarrollo 2024 -2027 "Rionegro Ciudad del Bienestar" articulándose de manera directa con la Línea Estratégica 3 "Cuidado de la Casa Común" del Plan de Desarrollo Municipal "Rionegro Ciudad del Bienestar", particularmente con el Componente 7 "Ordenamiento Territorial".

En este contexto, la ejecución del contrato 10.02.00.00-21.05-003-2025 que tiene como objetivo determinar el valor comercial por metro cuadrado por zonas o subzonas (Artículo 80 Ley 388 de 1997) de conformidad con el procedimiento establecido en la Resolución 620 de 2008 o sus modificatorias, para estimar los valores P1 y P2 de los polígonos los Planes Parciales, teniendo entonces los siguientes alcances: Estimación de los valores P1 y P2 de los polígonos de unos Planes Parciales ubicados en el municipio de Rionegro, para calcular el efecto plusvalía. dada la complejidad de los procesos y la secuencialidad requerida, resulta indispensable extender el



rionegro.gov.co

NIT: 890907317-2 | Dirección Palacio Municipal Calle 49 N° 50 - 05 Rionegro, Antioquia
PBX: (604) 520 40 60 | Código Postal: ZIP CODE 054040 | Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co



Alcaldía de Rionegro

Departamento de Antioquia

plazo de ejecución para garantizar la culminación satisfactoria de los productos técnicos programados.

A continuación, se presenta el estado financiero del CONTRATO a la fecha.

HISTORIAL DE PAGOS

NUMERO DE PAGO	NUMERO DE FACTURA/CUENTA DE COBRO	PAGO PARCIAL	PAGO	ANTICIPO	PAGO FINAL	COMPROBANTE DE EGRESO Y FECHA DE PAGO	VALOR	AMORTIZACION PARA LOS CASOS QUE APLIQUE	SALDO
1	N° 1791	X				2026-02-367 05 -06-2026	\$ 129.858.133,33	N/A	\$ 379.937.866,67

AVANCE Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO

A la fecha de 25 de junio se cuenta con un porcentaje de ejecución financiera del 25.5 % estando pendiente la facturación por parte del contratista el 74,5%, la ejecución física de los entregables se encuentra en un 67.4, estando en proceso de corrección por parte del contratista las actividades Valores P1 y Valores P2 de todos los planes parciales.

ITEM	OBJETIVO	ACTIVIDADES	ENTREGABLES	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR TOTAL	% ejecución	ENTREGA
1	Realizar la estimación de los valores P1 y P2 para el Plan Parcial Barro blanco III	Análisis normativo	Informe de análisis normativo	Documento	1	\$ 10.361.600,00	2,0%	31/12/2025
		Valores P1 (ZHF - ZHG - Avalúos)	Informes de avalúo en formato PDF con las memorias de cálculo Planos de los puntos muestra, ZHF y ZHG en formatos PDF, JPG y MXD	Documentos	1	\$ 7.898.166,67	1,5%	17/06/2026
		Valores P2 (ZHF - ZHG - Avalúos)	Informes de avalúo en formato PDF con las memorias de cálculo Planos de los puntos muestra, ZHF y ZHG en	Documentos	1	\$ 7.898.166,67	1,5%	17/06/2026



Alcaldía de Rionegro

Departamento de Antioquia

				formatos PDF, JPG y MXD					
				Informe Final	Informe final de resultados de la consultoría	Documentos	1	\$ 11.882.400,00	2,3%
		2	Realizar la estimación de los valores P1 y P2 para el Plan Parcial sector Salud	Análisis normativo	Informe de análisis normativo	Documentos	1	\$ 13.852.266,67	2,7%
				Valores P1 (ZHF - ZHG - Avalúos)	Informes de avalúo en formato PDF con las memorias de cálculo Planos de los puntos muestra, ZHF y ZHG en formatos PDF, JPG y MXD	Documentos	1	\$ 9.805.866,67	1,9%
				Valores P2 (ZHF - ZHG - Avalúos)	Informes de avalúo en formato PDF con las memorias de cálculo Planos de los puntos muestra, ZHF y ZHG en formatos PDF, JPG y MXD	Documentos	1	\$ 9.805.866,67	1,9%
				Informe Final	Informe final de resultados de la consultoría	Documentos	1	\$ 19.848.000,00	3,9%
		3	Realizar la estimación de los valores P1 y P2 para Unidad de planificación Rural Rancherías	Análisis normativo	Informe de análisis normativo	Documentos	1	\$ 17.152.533,33	3,4%
				Valores P1 (ZHF - ZHG - Avalúos)	Informes de avalúo en formato PDF con las memorias de cálculo Planos de los puntos muestra, ZHF y ZHG en formatos PDF, JPG y MXD	Documentos	1	\$ 14.947.733,33	2,9%
				Valores P2 (ZHF - ZHG - Avalúos)	Informes de avalúo en formato PDF con las memorias de cálculo	Documentos	1	\$ 14.947.733,33	2,9%



rionegro.gov.co

NIT: 890907317-2 | Dirección Palacio Municipal Calle 49 N° 50 - 05 Rionegro, Antioquia
PBX: (604) 520 40 60 | Código Postal: ZIP CODE 054040 | Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co



Alcaldía de Rionegro

Departamento de Antioquia

				Planos de los puntos muestra, ZHF y ZHG en formatos PDF, JPG y MXD					
			Informe Final	Informe final de resultados de la consultoría	Docu mentos	1	\$ 20.702.666,67	4,1%	
			Análisis normativo	Informe de análisis normativo	Docu mentos	1	\$ 10.361.600,00	2,0%	9/03/2026
			Valores P1 (ZHF - ZHG - Avalúos)	Informes de avalúo en formato PDF con las memorias de cálculo Planos de los puntos muestra, ZHF y ZHG en formatos PDF, JPG y MXD	Docu mentos	1	\$ 8.187.866,67	1,6%	17/06/2026
			Valores P2 (ZHF - ZHG - Avalúos)	Informes de avalúo en formato PDF con las memorias de cálculo Planos de los puntos muestra, ZHF y ZHG en formatos PDF, JPG y MXD	Docu mentos	1	\$ 8.187.866,67	1,6%	
			Informe Final	Informe final de resultados de la consultoría	Docu mentos	1	\$ 11.303.000,00	2,2%	
			Análisis normativo	Informe de análisis normativo	Docu mentos	1	\$ 78.130.133,33	15,3%	9/03/2026
			Valores P1 (ZHF - ZHG - Avalúos)	Informes de avalúo en formato PDF con las memorias de cálculo Planos de los puntos muestra, ZHF y ZHG en formatos PDF, JPG y MXD	Docu mentos	1	\$ 71.097.600,00	13,9%	17/06/2026
			Valores P2 (ZHF - ZHG - Avalúos)	Informes de avalúo en formato PDF con las memorias de	Docu mentos	1	\$ 71.097.600,00	13,9%	17/06/2026



rionegro.gov.co

NIT: 890907317-2 | Dirección Palacio Municipal Calle 49 N° 50 - 05 Rionegro, Antioquia
PBX: (604) 520 40 60 | Código Postal: ZIP CODE 054040 | Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co



Alcaldía de Rionegro

Departamento de Antioquia

			cálculo Planos de los puntos muestra, ZHF y ZHG en formatos PDF, JPG y MXD					
		Informe Final	Informe final de resultados de la consultoría	Documentos	1	\$ 92.327.333 ,33	18,1%	
	Total					\$ 509.796.000,00	100,0%	
Que, el presente OTROSI N° 1, obedece a un factor de tiempo debido a lo expuesto en la justificación anterior, con el objetivo único de garantizar que los productos finales cumplan con los criterios de calidad, trazabilidad, consistencia metodológica y suficiencia técnica requeridos, los cuales resultan indispensables para la consolidación del modelo de desarrollo equilibrado y sostenible definido en el Plan de Desarrollo Municipal "Rionegro Ciudad del Bienestar". El otrosí no modifica la naturaleza del contrato original, y se ejecuta con la finalidad de cumplir con los fines netamente institucionales de la Secretaría de Planeación, orientados a fortalecer la gestión pública territorial, la planificación del suelo, la sostenibilidad ambiental y la eficiencia en el uso de los recursos públicos. Que, el Secretario de Despacho o quien haga sus veces y el supervisor del contrato son directamente responsables de lo plasmado en la presente solicitud, han evaluado objetivamente la necesidad del otrosí y han determinado viable el requerimiento en los términos de la ley.								
CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO.			El objeto del presente Otrosí es modificar la CLÁUSULA TERCERA - PLAZO del contrato de consultoría No. 10.02.00.00-21.05-003-2025					
CLÁUSULA SEGUNDA PLAZO			Modificar la CLÁUSULA TERCERA - PLAZO. En el sentido de prorrogar el plazo contractual en TRES (3) meses y QUINCE (15) días, contados a partir del día siguiente a la fecha de vencimiento del plazo inicial, es decir desde el 24 de julio de 2026, Quedando así un plazo contractual de diez (10) meses y quince (15) días					
CLÁUSULA TERCERA GARANTIAS			El contratista se obliga a solicitar ante la aseguradora la modificación de las pólizas en concordancia con lo pactado en el presente otrosí y a entregarlas a la entidad estatal para su revisión y aprobación. El supervisor del contrato deberá garantizar que el contratista cumpla con la presente obligación.					
CLÁUSULA CUARTA			Las demás cláusulas del contrato de consultoría No. 10.02.00.00-21.05-003-2025, no se modifican y continúan vigentes.					



rionegro.gov.co

NIT: 890907317-2 | Dirección Palacio Municipal Calle 49 N° 50 - 05 Rionegro, Antioquia
PBX: (604) 520 40 60 | Código Postal: ZIP CODE 054040 | Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

CO-SC5552-1



Alcaldía de Rionegro

Departamento de Antioquia

APLICACIÓN	
CLÁUSULA QUINTA PERFECCION	El presente OTROSÍ No.1 al contrato de consultoría No. 10.02.00.00-21.05-003-2025, se perfecciona con la suscripción de las firmas que efectúen las partes.
CLÁUSULA SEXYTA PUBLICACIÓN.	El presente OTROSÍ No.1 al contrato de consultoría No. 10.02.00.00-21.05-003-2025 y los actos previos, serán publicados en la plataforma del SECOP I, según establece el Artículo 2.2.1.1.1.7.1 del Decreto 1082 de 2015.
CLÁUSULA SEPTIMA FIRMA ELECTRONICA.	El SECOP II se rige por las normas del Sistema de Compra Pública y por aquellas que rigen el comercio electrónico, de esta manera dentro de la plataforma quien se inscribe obtiene una firma electrónica con su usuario y contraseña, el cual es personal e intransferible, y obliga por medio de esta firma a quien suscriba el convenio, o a la persona a la que el firmante representa. La firma electrónica que manejan los usuarios del SECOP II cumple con los requisitos de confiabilidad de las firmas electrónicas exigidos por el Decreto 2364 de 2012 artículo 4, como que los datos de creación de la firma corresponden exclusivamente al firmante y es posible detectar cualquier alteración no autorizada del mensaje de datos, hecha después del momento de la firma gracias al sello de tiempo de la plataforma, así mismo cumple con lo establecido en La ley 527 de 1999 regula el comercio electrónico.

En constancia se firma en el SECOP II donde podrá verificarse toda la documentación del proceso.

Aprueba Municipio: Juan Sebastián García Silva/ Secretaria de Planeación
Revisó: Juliana Sofía Henao Holguín / Subsecretaria de Contratación
Proyectó: Héctor Fabio Grajales Ramírez / P.U. Subsecretaria de Contratación



CO-855052-1



rionegro.gov.co

NIT: 890907317-2 | Dirección Palacio Municipal Calle 49 N° 50 - 05 Rionegro, Antioquia
PBX: (604) 520 40 60 | Código Postal: ZIP CODE 054040 | Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co