1. TIPO DE PROCESO

CONTRATACIÓN ORDINARIA ○	CONTRATACIONES MENORES ○	CONTRATACIÓN MEDIANTE INVITACIÓN ABREVIADA ◉	INVITACIÓN ABIERTA ○

2. NECESIDAD A SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

La Empresa de Desarrollo Urbano –EDU- requiere la contratación de un proveedor para la realización de avalúos comerciales de inmuebles, mejoras, compensaciones y/o indemnizaciones para la ejecución del contrato interadministrativo N° 4600103271 de 2024 suscrito con la Secretaría de Infraestructura Física cuyo objeto es: CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE MANDATO SIN REPRESENTACIÓN PARA REALIZAR LA GESTIÓN PREDIAL DE LOS PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA, dentro del cual se requiere la compra de inmuebles para la ejecución de los Intercambios viales de San Juan, La 70 y La Limona.

Estos avalúos se realizarán conforme a la metodología dispuesta en las normas vigentes sobre avalúos, en particular la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, el Decreto N° 1420 de 1998, y la Resolución 620 de 2008; Resolución 898 de 2014 IGAC, Resolución 1044 de 2014 IGAC, así como el Decreto Distrital 818 de 2021 modificado por el Decreto 838 de 2023, y las normas que los modifiquen o sustituyan.

Adicionalmente, en atención a la aprobación dada en la sesión No 9, el día 22 de agosto del 2024, por el Comité Intersectorial de Direccionamiento Estratégico de la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas – CIDEPP se requiere la elaboración de informes técnicos de la indemnización de depreciación de los Reglamentos de Propiedad Horizontal (RPH) que se identifiquen como inmuebles objeto de compra total en el Intercambio de San Juan.;. Igualmente deberá tener en cuenta la normatividad urbanística (POT), y las normas, principios, reglas y procedimientos reconocidos para la realización de avalúos, en especial las Normas Técnicas Sectoriales.

Con la realización de dichos avalúos, la EDU podrá notificar la oferta de compra de los inmuebles requeridos por el Distrito de Medellín, por lo que se requiere celebrar un contrato de prestación de servicios profesionales con una persona natural o jurídica de carácter privado registrada y autorizada por una Lonja de Propiedad Raíz, para que conforme a la metodología dispuesta en las normas vigentes sobre avalúos antes citadas, elabore los avalúos comerciales revisados en mesa, de los inmuebles que se requieran para la ejecución del proyecto. Igualmente deberá tener en cuenta la normatividad urbanística (POT), y las normas, principios, reglas y procedimientos reconocidos para la realización de avalúos, en especial las Normas Técnicas Sectoriales.

De acuerdo con lo anterior y en atención a la cuantía del proceso, se acude a la causal de CONTRATACIÓN MEDIANTE INVITACIÓN ABREVIADA indicada en el capítulo VI del artículo 32 de la Resolución JD 03 de 2024 “Manual de Contratación y Gestión de Negocios de la Empresa de Desarrollo Urbano”, que dispone:

“ARTÍCULO 32. CONTRATACIÓN MEDIANTE INVITACIÓN ABREVIADA. La Empresa de Desarrollo Urbano contratará por medio del procedimiento de selección de Invitación Abreviada los bienes y servicios que requiera, cuando la cuantía no supere los tres mil (3.000) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes y sea superior a cien (100) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes, y que no exista contratista marco que pueda ejecutar el objeto requerido.

En desarrollo de esta modalidad de invitación Abreviada, la Entidad deberá, con respaldo en los estudios de mercado, publicar la necesidad de contratación y elegir un mínimo de cinco (5) proveedores que manifiesten interés, para que presenten posturas, con el fin de seleccionar la que resulte más favorable para la empresa.

La selección de los futuros oferentes o proponentes, cinco (5) o más, se realizará de conformidad con la reglamentación que expida la Gerencia, los cuales podrán ser seleccionados acudiendo al sorteo por balotas, pero se deberá acudir inicialmente a criterios claros y justos, independientes del sorteo.

Esta reglamentación no implica modificación al presente manual y la misma puede ser objeto de modificación por la Gerencia en cualquier momento. Si no se ha ejercido la facultad reglamentaria consagrada en este artículo, se procederá a verificar en la lista de quienes manifestaron interés, quiénes tienen declaratoria de incumplimiento o han sido objeto de multas, o de siniestro de contratos con la EDU, y/o con cualquier Entidad del Conglomerado Distrital de Medellín, para preferir a quienes no hayan incurrido en dichas situaciones, o a quienes teniendo multas, estas no sean por temas de incumplimiento del objeto contractual, sino de obligaciones accesorias. Igualmente participarán preferencialmente del sorteo quienes obtengan mejor calificación en la evaluación de proveedores que efectué la EDU, si existiere. En todo caso la selección será motivada. También si se justifica, atendiendo los criterios establecidos en el Página 37 de 57 parágrafo séptimo, artículo 28 del presente manual, se preferirá a los interesados que tengan sede en la ciudad de Medellín.

Estos contratos podrán adicionarse, pero en ningún caso, la ejecución total del contrato podrá superar el monto de los tres mil (3.000) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (considerando para este límite el valor inicial y la suma de todas sus adiciones). Si se trata de contratos de obra a precios unitarios, la mayor ejecución de ítems contractuales no implica adición del contrato. Si se trata de ítems no previstos, se requiere

modificación contractual e implican adición del valor del contrato, salvo que se trate de un ítem de reemplazo, entendiendo por este uno que sustituye un ítem contractual y que cumple similar función, evento en el cual se requiere otrosí para reemplazar el ítem, pero su mayo valor no implica adición del valor del contrato.

El documento de invitación abreviada señalará las condiciones mínimas requeridas para la participación de los postores, asimismo establecerá los criterios de evaluación que se utilizarán para seleccionar la postura más favorable, y los demás aspectos que se concreten por la Gerencia en la reglamentación de esta modalidad".

3. DEPENDENCIA		
DIRECCIÓN PREDIAL		
4. CONTRATO INTERADMINISTRATIVO O FUENTE DE RECURSO		
NÚMERO	**OBJETO**	
4600103271	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE MANDATO SIN REPRESENTACIÓN PARA REALIZAR LA GESTIÓN PREDIAL DE LOS PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA	
PLAZO ADMINISTRATIVO	**Fecha Inicio**	dic 23, 2024
	Fecha Terminacion	jun 25, 2026
	Proyectos Realizar La Gestión Predial De Los Proyectos De Infraestructura	
5. OBJETO DE PROCESO DE SELECCIÓN		
REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES Y CÁLCULO DE COMPENSACIONES Y/O INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS PARA LOS PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DEL CONTRATO 4600103271 DE 2024.		
6. PRESUPUESTO OFICIAL		
VALOR DISCRIMINADO	**VALOR TOTAL**	**RUBRO PRESUPUESTAL**

Costo Directo	$ 343.873.600,00		**Valor Obras $ 409.209.584,00**	**23SNE0020356011057-2350207 LIMONA** **23SNE0020356021057-2350207 INTERCAMBIOS** **El presupuesto será ejecutado Tipo bolsa de acuerdo a lo esta blecido en las condiciones de c ontratación**
AU		%		
GSC				
GA				
GSST				
POLIZA				
PMT				
IVA	$ 65.335.984,00			
SOCIAL				
GMSA				

7. FORMA DE PAGO

Actas mensuales de pago, de acuerdo con lo ejecutado

DESCUENTOS: La Empresa de Desarrollo Urbano – EDU descontará al CONTRATISTA sumas líquidas de dinero con el propósito de conminarlo a cumplir los requisitos que son de su responsabilidad. Con la presentación de la propuesta, el CONTRATISTA acepta la aplicación del respectivo descuento, el cual será descontado por la EDU de manera automática, una vez ocurra la situación fáctica que hace efectivo el descuento mismo.

El descuento procederá en el siguiente término:

Por mora o incumplimiento injustificado imputable al contratista de las obligaciones referentes a la entrega de los avalúos sin causa justificada por cada día hábil de retraso en la entrega se le descontara el 1% del valor unitario del avalúo.

IMPUESTO DE TIMBRE (Decreto 175 de 2025)

El contratista asumirá el 50% de la totalidad del pago del impuesto de timbre, correspondiente al cero punto cinco por ciento (0.5%) antes de IVA del valor del contrato dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la constancia de aceptación de oferta.

Junto a la aceptación de oferta, se enviará al contratista la cuenta de cobro para que realice el pago dentro del plazo establecido.
Si el postor no paga el impuesto de timbre dentro de los plazos fijados por la entidad, se entenderá que se desistió del proceso y se continuará con el proponente en segundo orden de elegibilidad con el fin de elegir un nuevo contratista.

8. FACTURACIÓN Y/O CUENTA DE COBRO

Las facturas deberán ser presentadas dentro de los primeros 10 días hábiles de cada mes con la relación de avalúos ejecutados en el mes inmediatamente anterior, la cual debe cumplir, como mínimo, los requisitos de las normas fiscales establecidas en el artículo 617 del Estatuto Tributario. La fecha de la factura debe corresponder al mes de su elaboración, y en ella constará el número del contrato, el concepto del bien o servicio que se está cobrando, la dependencia responsable y el nombre del funcionario responsable.

En caso que la persona natural o jurídica, este obligada a facturar electrónicamente, deberá de enviar la factura al correo facturae@edu.gov.co.

Para cada pago, el contratista deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de aportes relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda, en los montos y en las fechas relacionadas con la ejecución del contrato.

El CONTRATISTA deberá informar a la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO –EDU- la cuenta bancaria (corriente o de ahorros), abierta a su nombre, en la cual le serán consignados o transferidos electrónicamente, los pagos que por este concepto le efectúe la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO –EDU-.

El último pago será contra cierre del contrato, y no podrá ser inferior al 5% del valor mismo.

9. PLAZO DE EJECUCIÓN

DOSCIENTOS CUARENTA (240) DÍAS

El plazo será establecido de la siguiente manera:

SEDE	PLAZO
EMPRESA DE DESARROLLO URBANO - EDU	doscientos cuarenta (240) días

Nota : El plazo del contrato se estimó en 240 días calendario, esto con el fin de tener un vínculo contractual con la empresa durante las notificaciones de los avalúos y obtener respuestas a las peticiones de los ciudadanos y entidades de control. La duración estimada de ejecución de avalúos tarda unos 180 días y los 60 días restantes son para atender las peticiones, revisiones etc.

10. IDENTIFICACIÓN DE CONTRATO A CELEBRAR

Obra Pública ○ Consultoría ○	Servicios ◉ Suministros ○	Otro ○ Cual

N/A

11. ESTUDIO DE MERCADO DEL PRESUPUESTO OFICIAL

Para el presente contrato la Empresa de Desarrollo Urbano solicito vía correo electrónico a diferentes empresas del mercado cotización de servicios profesionales de avalúos para los diferentes proyectos que desarrolla la Entidad.

Dicha cotización se solicitó contemplando 10 ítems, estos se clasificaron por tipo de predio, área y uso del predio.

A continuación, se detalla la tabla que se solicitó cotizar

Ítem	Descripción	ALCANCE
1	AVALUOS PREDIOS RESIDENCIALES Y FAJAS DE TERRENO Cálculo de valor de terreno.	
1,1	Avalúo predio entre 0,0 m2 y 1000 m2 (Unidades residenciales y Fajas te terreno)	Estimación del valor de los terrenos, construcciones por tipologías y/o APU individual, especies vegetales, daño emergente.
1,2	Avalúo predio más de 1,000,1 m2 (Unidades residenciales y Fajas te terreno)	
2	AVALUOS PREDIOS ACTIDADES ECONOMICAS PEQUEÑAS - Cálculo de valor de terreno.	
2,1	Avalúo predio entre 0,0 m2 y 1000 m2 (Actividades económicas pequeñas tales como tiendas, taller, peluquería, restaurante)	Estimación del valor de los terrenos, construcciones por tipologías y/o APU individual, especies vegetales, daño emergente.
2,2	Avalúo predio de más de 1000,1 m2 (Actividades económicas pequeñas tales como tiendas, taller, peluquería, restaurante)	
3	AVALUOS PREDIOS ACTIDADES ECONOMICAS GRANDES E INDUSTRIALES - Cálculo de valor de	
3,1	Avalúo predio entre 0,0 m2 y 1000 m2 (Actividades económicas supermercado, hotel, maquinaria pesada, clínica, bodegas)	Estimación del valor de los terrenos, construcciones por tipologías y/o APU individual, especies vegetales, daño emergente.
3,2	Avalúo predio de más de 1000,1 m2 (Actividades económicas supermercado, hotel, maquinaria pesada, clínica, bodegas)	
4	CALCULO DE INDEMNIZACIONES DECRETO 818 DE 2021	
4,1	Lucro cesante actividades económicas formales,	"ECONOMÍA FORMAL. Se reconocerá por concepto de lucro cesante a las personas naturales o jurídicas que deban suspender sus actividades económicas de manera temporal o definitiva con ocasión al proceso de adquisición de un bien inmueble o mejora para un proyecto de utilidad pública..." Aplica solo para inmuebles o mejoras que se les haya realizado avalúo solo de resolución 620 de 2008.
4,2	Traslado especial actividades económicas	TRASLADO ESPECIAL. En los casos de inmuebles o mejoras destinadas a unidades económicas o productivas cuyo traslado requiera realizar obras civiles para el montaje y reinstalación de los bienes muebles, se reconocerá el cien por ciento (100%) de los gastos incurridos, previa presentación de cotización en precios unitarios por parte del beneficiario, la cual deberá ser aprobada por la entidad adquirente. En todo caso, el pago por concepto de traslado especial se realizará con posterioridad a la entrega de las facturas que soporten los costos incurridos. Aplica solo para inmuebles o mejoras que se les haya realizado avalúo solo de resolución 620 de 2008.
5	Verificación de traslado especial y adecuaciones de inmueble de reemplazo	
5,1	**Verificación de traslado especial y adecuaciones de inmueble de reemplazo**	La verificación se solicitará una vez la economía se haya trasladado y presenten facturas, donde demuestren que el valor realmente pagado supera el valor calculado dentro del informe de avalúo por concepto de daño emergente – traslado especial.
6	INFORMES TÉCNICOS	
6,1	**Informe técnico de depreciación por edificio RPH**	Realizar informes técnicos donde se indique el presupuestos por tipologías, y se definan los costos de construcción a nuevo de los predios sometidos a reglamento de propiedad horizontal (R.P.H), y aplicación de la depreciación con el fin de estimar el reconocimiento por factor de depreciación.
Nota 1: El área del predio se toma como la sumatoria del área del lote y el área Construida		
Nota 2: Las indemnizaciones de Daño Emergente y Lucro cesante son enunciativas, el avaluador deberá		

El estudio de mercado se realizó con siete (7) empresas de avalúos reconocidas del mercado inmobiliario, las cuales enviaron la cotización solicitada; En el cuadro que se presenta a continuación se detalla el valor presentado por cada empresa y el valor promedio por cada ítem.

ITEM	A&B	GESVALT	CORPORACIÓN AVALÚOS	LONPROCOL	VALORAR	AVALUAR VALORES	LA LONJA DE MEDELLIN Y ANTIOQUIA	PROMEDIO

1,1	$ 3.113.040	$ 2.960.720	$ 3.700.000	$ 2.856.000	$ 3.486.581	$ 3.300.000	$ 2.977.380	$ 3.199.103
1,2	$ 4.555.320	$ 3.741.360	$ 4.365.000	$ 3.213.000	$ 4.009.110	$ 4.900.000	$ 3.518.830	$ 4.043.231
2,1	$ 4.555.320	$ 3.330.810	$ 4.008.000	$ 3.213.000	$ 4.183.802	$ 4.900.000	$ 3.654.490	$ 3.977.917
2,2	$ 5.140.800	$ 4.209.030	$ 4.365.000	$ 3.570.000	$ 4.811.765	$ 5.500.000	$ 4.420.850	$ 4.573.921
3,1	$ 5.297.880	$ 3.700.900	$ 4.365.000	$ 3.808.000	$ 4.811.765	$ 5.700.000	$ 4.893.280	$ 4.653.832
3,2	$ 5.926.200	$ 4.676.700	$ 4.960.000	$ 4.165.000	$ 5.774.118	$ 6.400.000	$ 6.193.950	$ 5.442.281
4,1	$ 1.356.600	$ 3.700.900	$ 2.580.000	$ 1.785.000	$ 1.693.965	$ 1.400.000	$ 1.710.030	$ 2.032.356

4,2	$ 2.070.600	$ 3.700.900	$ 3.770.000	$ 1.785.000	$ 1.779.050	$ 2.200.000	$ 1.781.430	$ 2.440.997
5,1	$ 2.399.040	$ 3.700.900	$ 1.390.000	$ 1.190.000	$ 1.693.965	$ 2.600.000	$ 4.545.800	$ 2.502.815
6,1	$ 2.160.000	$ 3.332.000	$ 600.000	$ 2.380.000	$ 1.693.965	$ 2.300.000	$ 3.094.000	$ 2.222.852

Para la estimación de la cantidad de avalúos fue tenido en cuenta el uso que presentan los predios en la ficha catastral, con el fin de realizar un estimado de los tipos de avalúos requeridos.

Teniendo en cuenta los valores promedio anteriormente mencionado y la cantidad de avalúos por cada ítem se construye el presupuesto oficial de la siguiente manera:

Item	Descripción	Total avalúos	Valor promedio Avalúos	Total avalúos
1.1	Avalúo predio entre 0,0 m2 y 1000 m2 (Unidades residenciales y	73	$ 3.199.103	$ 233.534.519

	Fajas te terreno)			
1.2	Avalúo predio más de 1,000,1 m2 (Unidades residenciales y Fajas te terreno)	3	$ 4.043.231	$ 12.129.694
2.1	Avalúo predio entre 0,0 m2 y 1000 m2 (Actividades económicas pequeñas tales como tiendas, taller, peluquería, restaurante)	10	$ 3.977.917	$ 39.779.174
2.2	Avalúo predio de más de 1000,1 m2 (Actividades económicas	3	$ 4.573.921	$ 13.721.762

	pequeñas tales como tiendas, taller, peluquería, restaurante)			
3.1	Avalúo predio entre 0,0 m2 y 1000 m2 (Actividades económicas supermercado, hotel, maquinaria pesada, clínica, bodegas)	3	$ 4.653.832	$ 13.961.496

3.2	Avalúo predio de más de 1000,1 m2 (Actividades económicas supermercado, hotel, maquinaria pesada, clínica, bodegas)	3	$ 5.442.281	$ 16.326.843
4.1	Lucro cesante actividades económicas formales,	10	$ 2.032.356	$ 20.323.564
4.2	Traslado especial actividades económicas	10	$ 2.440.997	$ 24.409.971
5.1	Verificación de traslado especial y adecuaciones	6	$ 2.502.815	$ 15.016.890

	de inmueble de reemplazo			
6.1	Informe técnico de depreciación por edificio RPH	9	$ 2.222.852	$ 20.005.669
TOTALES		**130**		**$ 409.209.584**

12. ESPECIFICACIONES Y ALCANCE TÉCNICO DEL OBJETO CONTRACTUAL

12.1. Condiciones generales:

Realización de avalúos y cálculo de compensaciones y/o indemnizaciones económicas para la adquisición de lotes de terreno, inmuebles, mejoras, unidades productivas e imposición de servidumbres, a propietarios, arrendatarios, mejoratarios, poseedores y ocupantes de los predios requeridos.

Actividades a desarrollar:

Para el inmueble o mejora constructiva:

a. Realizar Inspección ocular de los lotes de terreno, inmuebles, mejoras y unidades productivas, requeridos.

b. Se deberá levantar acta de visita firmada por el avaluador, propietario o de quien atendió la visita y en caso de ser acompañada por la entidad, funcionario que fue delegado para la visita.

c. Realizar los avalúos de los lotes de terreno, inmuebles, mejoras y unidades productivas utilizando las metodologías contenidas en el Decreto 1420/98, Resolución 620/08 IGAC, Resolución 898 de 2014 IGAC, Resolución 1044/2014 IGAC, y Decreto 818 de 2021 modificado por el

Decreto 838 de 2023 o normas que lo modifique y complementen, identificando los gravámenes jurídicos o limitaciones al dominio de acuerdo con la documentación suministrada por la entidad.

d. Realizar la descripción de las áreas y cabidas de los lotes de terreno, inmuebles, mejoras, y unidades productivas, de conformidad a la certificación dada por la Subsecretaria de Catastro Distrital.

e. Realizar la descripción de las características estructurales de las construcciones.

f. Realizar un informe de avalúos detallado soportado con un estudio de mercado y una explicación clara de cada uno de los elementos que componen los avalúos.

g. Para los proyectos que cuenten con anuncio de proyecto y avalúos de referencia, el avaluador deberá verificar esta condición y en los casos que aplique, al avalúo comercial se le deberá hacer el descuento del mayor valor generado por el anuncio de proyecto y se deberá tasar el valor de adquisición.

h. Indicación de la clase de avalúo que se realiza y la justificación de por qué es el apropiado para el propósito pretendido.

i. Identificación y descripción de los bienes o derechos avaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.

j. Valor total y por metro cuadrado de terreno y construcción discriminando los valores de las áreas requeridas y los sobrantes.

k. Norma urbanística aplicada.

l. Uso del inmueble.

m. Área del terreno de acuerdo al uso del suelo determinado por el POT.

n. Área de construcción discriminada por tipo de construcción, zona dura y enramada (transitorios).

o. Área sobrante del terreno. (Si aplica)

p. Área sobrante de construcción. (Si aplica)

q. Valor de reposición de la construcción (Si aplica)

r. Identificación de gravámenes jurídicos o limitaciones al dominio de acuerdo con la documentación suministrada por la entidad.

s. Fotografías o videos de los lotes y construcciones involucradas en los procesos de avalúos.

t. Observaciones y recomendaciones en las cuales se deben aclarar aspectos importantes que tienen que ver con el avalúo.

u. Las cantidades que compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizar los cálculos.

v. La identificación de la persona que realiza el avalúo

w. Debe anexarse la explicación de la metodología utilizada, los valores de referencia, las fuentes y los cálculos respectivos.

x. Cuando el avalúo, emplee el método de comparación de mercado, debe anexarse el procedimiento estadístico o indicar la muestra que se tomó para definir el valor indicado. Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación, se debe indicar el método de depreciación utilizado.

y. Cuando la metodología utilice proyecciones, se deben señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En el caso de variables proyectadas se deben incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o los supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección.

z. Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuáles se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.

Para las indemnizaciones de Daño Emergente y Lucro Cesante además se deberá:

a. El avaluador deberá haber revisado la información previa aportada en la solicitud para dimensionar el tipo de actividad económica que será valorada.

b. Para los cálculos de gastos de Notariado y Registro, el avalador deberá consultar las tarifas oficiales para llevar a cabo la venta a favor del Distrito de Medellín, adicionalmente la EDU sugiere agregar un % adicional al valor dado que en algunas ocasiones ocurre cambio de año. La EDU aclara que en todo caso todos los pagos a los propietarios son contra-factura.

c. Para los cálculos de gastos de Notariado y Registro se deberán tener en cuenta el levantamiento de medidas cautelares con sus respectivas cuantías.

d. Para el Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles, el avaluador podrá apoyarse de un profesional adicional acreditado en Ingenieria Mecánica, Industrial o afines, para que el cálculo del traslado de unidades económicas que incluya adecuaciones en el inmueble de remplazo e incluso el reconocimiento de equipos, maquinaria y enseres que deban reconocerse a nuevos dada la complejidad o imposibilidad del traslado. Esta actividad puede ser complementada usando como marco normativo el decreto municipal 818 de 2021, modificado por el Decreto 838 de 2023.

e. Para los casos de Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles de actividades económicas en donde el propietario realice una reclamación por mayores valores ejecutados luego de realizar el traslado, el avaluador apoyara a la entidad en la revisión de ese mayor valor y su aprobación.

f. Para el cálculo de desconexión de servicios públicos el avaluador durante la visita deberá realizar inspección ocular de la cantidad de contadores de Energía, Agua y Gas asociados al predio objeto de avalúo y contrastar con las facturas de servicios públicos que fueron aportados en la solicitud a fin de calcular el valor de desconexión. La EDU aclara que este valor es pagado al usuario contra-factura

g. Para los predios que sea necesario calcular Arrendamiento Temporal y/o almacenamiento provisional (Bodegaje) El avaluador deberá realizar un estudio de mercado para calcular esta indemnización.

h. Para el cálculo de la indemnización de impuesto predial se deberá realizar de acuerdo con la resolución 1044 de 2014 y ajustar de acuerdo con la normativa municipal.

i. Para el cálculo de la indemnización de adecuación de área remanente el avaluador se podrá apoyar de un ingeniero civil o arquitecto para que realice el presupuesto de cantidades y obra de la intervención requerida en el inmueble remanente, además de incluir los costos de licencia de construcción, estudios técnicos y demás elementos que sean requeridos.

j. Calcular los perjuicios derivados de la terminación de contratos teniendo en cuenta las cláusulas de los respectivos contratos con terceros (arriendo, comerciales, laborales), en los casos que sea necesario apoyar a la entidad contratante en la respuesta cuando se presenten reclamaciones por este concepto.

k. Para el cálculo de Lucro cesante por la pérdida de utilidad de contratos que dependen del inmueble se deberá verificar las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios y contrastar con investigación de mercado que permita determinar que el mercado si está dispuesto a pagar por dicho contrato.

l. Para el cálculo de perdida de utilidad por otras actividades económicas, el avaluador se podrá apoyar de un contador u otra profesión afín que permita la verificación aportada por el beneficiario.

m. En los casos en que el beneficiario solicite el reconocimiento de indemnizaciones adicionales no contempladas en la normativa y aporte soportes, el avaluador deberá apoyar a la EDU y recomendar su inclusión y calculo.

n. En los casos en que los propietarios aporten una licencia de construcción que aún no ha sido desarrollada o construida de forma total o se encuentren en construcción al momento del avalúo. El avaluador deberá tasar las indemnizaciones de lucro cesante y daño emergente que corresponden

o. De ser necesario el avaluador consultara la información de entidades u organismos tales como: la Superintendencia de Sociedades, autoridades tributarias, Superintendencia de Industria y Comercio, las Cámaras de Comercio, Departamento Administrativo Nacional de Estadística, las agremiaciones inmobiliarias, Fenalco, entre otras.

p. Realizar informes técnicos donde se indique el presupuesto por tipologías, y se definan los costos de construcción a nuevo de los predios sometidos a reglamento de propiedad horizontal (R.P.H), y aplicación de la depreciación con el fin de estimar el reconocimiento por factor de depreciación.

Para efectuar el descuento de anuncio de proyecto se deberá:

a. El avaluador deberá haber revisado el decreto de anuncio de proyecto y el avalúo de referencia previo a la visita de campo.

b. El avaluador deberá realizar la superposición de los planos del anuncio de proyecto e identificar el inmueble valorado para verificar su inclusión o no dentro del anuncio.

c. Realizar un estudio de mercado de la zona que le permita identificar los valores comerciales actuales de la tierra objeto de adquisición y verificar el mayor valor generado por el anuncio

d. Para el descuento del mayor valor generado por el anuncio del proyecto, el Avaluador deberá construir índices de valoración predial que reflejen la variación del valor del suelo en el período comprendido entre la fecha del anuncio del proyecto y la fecha de aplicación del valor. Para ello, se deberán utilizar fuentes de información como los estudios del valor del suelo en el Valle de Aburrá elaborados por las Lonjas de Propiedad Raíz, los Observatorios Inmobiliarios de los diferentes Gestores Catastrales, entre otras fuentes que permitan obtener índices representativos de las dinámicas del mercado inmobiliario y de las variaciones en los valores del suelo. Lo anterior, con el fin de contar con información actualizada y técnicamente confiable.

e. De acuerdo con el análisis que realice el avaluador, este deberá optar por la aplicación de un índice de orden nacional, municipal o propio para indexar los avalúos de referencia. Esta actividad podrá ser apoyada por la EDU, Catastro, Lonja entre otros, sin embargo, la decisión final estará a cargo del avaluador.

f. Se deberá tasar en el avalúo el valor final de adquisición luego del descuento de anuncio de proyecto en los casos que aplique.

El Contratista deberá entregar un informe técnico de avalúo, elaborado con base en los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de 1998, Resolución 620/2008, Resolución 898/2014, Resolución 1044 de 2014 y en el Decreto Distrital 818 de 2021 modificado por el Decreto 838 de 2023,sus modificaciones para los proyectos de gestión predial y demás normatividad legal vigente, firmado por el avaluador responsable y deberá tener un consecutivo que lo identifique como único y en el caso de tener que ajustar o revisar el avalúo, este deberá ajustarse en su numeración (ejemplo V1 - V2 / 1420-1 1420-2).

PRODUCTOS Y REQUERIMIENTOS

El contratista deberá entregar en un plazo no mayor de 30 días hábiles desde la fecha de la visita un informe del avalúo requerido y en el evento que se presenten observaciones por parte del ciudadano involucrado o por la entidad proceder a la revisión del mismo y acogerse al procedimiento de revisión e impugnación contenido en el Decreto ley 1420 de 1998 y demás disposiciones concordantes.

En la eventualidad de que por parte del ciudadano se presenten observaciones al avalúo incluso pasados los días que establece el decreto 1420 de 1998, se deberán atender las revisiones cuando dichas observaciones sean de carácter técnico. Estas respuestas deberán ser atendidas en 10 días calendarios.

De igual manera intervenir con sus conceptos técnicos en los eventos de recursos contra la resolución de expropiación cuando el motivo sea el avalúo, al igual que en las demandas judiciales y procedimientos prejudiciales en los cuales se vea involucrada la entidad.

MESA APROBACION DE AVALUOS

La asignación de valores debe corresponder al concepto técnico de una mesa técnica de avalúos, en el informe se deberá dejar indicados los nombres de las personas que participaron en la mesa de aprobación, y deberá acompañar el avalúo el extracto del acta de la reunión con sus respectivas firmas. La mesa deberá estar conformada por mínimo 3 peritos avaluadores, el perito encargado del avalúo no cuenta con voto en la mesa.

LOGISTICA NECESARIA PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

El precio establecido por el contratista debe incluir el personal, los materiales, los suministros, equipos, oficinas, vehículo y otros, que utilizará en el cumplimiento del objeto del contrato:

MATERIALES: Papelería, memorias, discos duros, bolígrafos, tablas de apoyo, entre otros.

EQUIPOS Y HERRAMIENTAS DE TRABAJO: Computadores e impresoras, cámara fotográfica, mesas y sillas de trabajo, tablero de cronograma de actividades, líneas telefónicas, Internet, cuenta de correo electrónico, entre otros, necesarios para la cabal ejecución del objeto contractual.

12.2. Condiciones específicas y/o alcance:

a. Asistir a las reuniones programadas por la EDU, el Distrito de Medellín, comunidad y los estamentos Distritales (Concejo de Medellín, Personería o Alcaldía de Medellín) con el fin de aclarar o explicar el alcance de sus avalúos.

b. Elaborar los informes o presentaciones que consoliden los datos contenidos en los avalúos que sean requeridos por el supervisor, Alcaldía, EDU o estamentos Distritales.

c. Apoyar a la EDU, o al Distrito de Medellín en la atención de las acciones judiciales que se instauren en su contra, directamente relacionadas con los avalúos realizados en cumplimiento del presente contrato de servicios.

d. La firma avaluadora servirá en los procesos judiciales como testigos técnicos ante futuras demandas que sean interpuestas en razón a la adquisición predial adelantada con el avaluó de dicha entidad

e. Apoyar a la EDU con asesoría en los casos en que se requiera revisar por su complejidad

f. Cumplir el objeto del contrato de acuerdo con la propuesta presentada, las especificaciones técnicas y las metodologías definidas para el desarrollo de cada actividad.

g. Pagar por su cuenta todos los derechos, impuestos y los gastos legales en que incurra para el cumplimiento del objeto del contrato.

h. Atender todas las recomendaciones y redireccionamiento de procesos que oportunamente indique el supervisor o interventor del contrato.

i. Velar por el cumplimiento de las obligaciones dentro del plazo establecido para la ejecución del objeto contractual.

j. Sugerir al supervisor los cambios requeridos para la correcta ejecución del contrato.

k. Guardar absoluta reserva de lo que conozca en razón del desarrollo del objeto convenido

l. Atender los requerimientos técnicos y administrativos que le haga el CONTRATANTE, el supervisor o el Coordinador y que estén relacionados con la ejecución del objeto contractual dentro de tres (3) días hábiles contados a partir de la solicitud realizada por escrito.

m. En el evento de ser requerido, el contratista deberá prestar servicios no contemplados en el listado inicial de ítems que componen el Presupuesto Oficial, cuando por razones de demanda o del servicio sean solicitados por la Entidad, siempre y cuando estos conserven relación

directa con la naturaleza del objeto del presente proceso y el precio ofrecido por el Contratista se ajuste al precio del mercado, aspecto que será verificado permanentemente por la EDU a través del Supervisor.

n. Cumplir con todas aquellas obligaciones que sean necesarias para la ejecución adecuada, eficiente y segura del objeto convenido.

o. Exigir al supervisor que todas sus instrucciones, observaciones u objeciones se hagan por escrito.

p. Mantener vigentes las garantías otorgadas, inclusive en la terminación del contrato, con posterioridad a él y durante la vigencia de las mismas.

q. Cumplir con todas las obligaciones laborales y las relativas a la seguridad social del personal que libremente disponga para la ejecución del contrato.

r. Todas las demás atinentes a la naturaleza del contrato y que surjan durante su ejecución y cumplimiento, adicionalmente aquellas contempladas en la oferta económica y en la invitación

s. Contar con una herramienta para el seguimiento y control de las solicitudes de avalúo, sus respuestas, y demás productos derivados.

12.3. Personal profesional y no profesional requerido para la ejecución del contrato:

El postor es independiente de establecer el número de personas a utilizar en el desarrollo de los trabajos, de acuerdo con el enfoque de organización que dé a los mismos, sin que con ello ocasione un mayor costo para la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO –EDU-, no obstante, deberá contar como mínimo con el siguiente personal profesional:

1. DIRECTOR DE AVALUOS: Profesional o tecnólogo de la Ingeniería, Arquitectura, Administración, Derecho con al menos 7 años de experiencia general, y 4 años de experiencia relacionada con avalúos y gestión inmobiliaria y que acredite haber supervisado 3 proyectos de avalúos con al menos 200 predios en proyectos de infraestructura de transporte. Se deberán aportar certificados de los 3 proyectos.

AVALUADOR 1: Se requiere de un (1) Avaluador, que acredite ser tecnólogo o profesional, de profesiones afines a la Ingeniería Catastral, Arquitectura o Ingeniería Civil o que demuestre formación en temas valuatorios, con una experiencia superior a 3 años y que haya realizado más de 100 avalúos durante los tres (3) últimos años, deberá estar inscrito en Registro Abierto Avaluador RAA en las categorías 1

INMUEBLES URBANOS y 2 INMUEBLES RURALES. La experiencia del Avaluador será acreditada con los certificados que emitan las empresas de avalúos o Lonjas que hayan requerido sus servicios en proyectos de infraestructura u obra pública. El certificado deberá indicar la cantidad de avalúos realizados y para qué proyectos u empresa.

3. AVALUADOR 2: Se requiere de un Avaluador, que acredite ser tecnólogo o profesional, de profesiones afines a la Ingeniería Catastral, Arquitectura o Ingeniería Civil o que demuestre formación en temas valuatorios, con una experiencia superior a 2 años y que haya realizado más de 25 avalúos durante los dos últimos años, deberá estar inscrito en Registro Abierto Avaluador RAA en las categorías 6 INMUEBLES ESPECIALES. La experiencia del Avaluador será acreditada con los certificados que emitan las empresas de avalúos o lonjas que hayan requerido sus servicios. El certificado deberá indicar la cantidad de avalúos realizados y para qué proyectos u empresa.

El Avaluador 2 podrá ser suprimido si una misma persona o el Avaluador 1 acrediten que están inscritos en todas las categorías que se requieren.

Para el presente contrato la empresa debe garantizar cómo mínimo dos (2) Avaluador 1.

12.4. Lugar de ejecución del contrato:

Medellín incluidos sus corregimientos.

12.5 COMPRA PÚBLICA INNOVADORA, SOSTENIBLE Y SOCIALMENTE RESPONSABLE

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA REFERENTE AL CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO 016 DEL2020 “Por medio del cual se establecen los lineamientos de compra pública innovadora, sostenible y socialmente responsable del Distrito de Medellín y su conglomerado”. Para el cumplimiento de lo establecido en el Manual de Contratación de la Entidad y de los criterios planteados en los modelos de compra pública presentados en los anexos No. 3, No. 4 y No.5 del Decreto Reglamentario 0310 del 2022, se deberá entregar los documentos o medios de verificación de los criterios que se describen a continuación:

Criterios Innovadores

- Diseño de tableros de control para el seguimiento, avance en la ejecución, caracterización y actividades propias del contrato. Una vez iniciada la ejecución del contrato, el contratista deberá presentar a la supervisión del contrato documento donde se plantee la propuesta del tablero de control a desarrollar.

13. REQUISITOS HABILITANTES

13.1. Abono de la Postura: No aplica

13.2. Capacidad Residual de Contratación (Cr): No aplica

13.3. Experiencia general del oferente:

a. La persona jurídica deberá tener una existencia superior a cinco (05) años anteriores al cierre del presente proceso, lo cual será verificado en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de su jurisdicción.

b. La persona Natural deberá acreditar experiencia general, por un término de cinco (05) años anteriores al cierre del presente proceso, en el ejercicio de actividades que dentro de su alcance incluyan las consideradas en el presente objeto contractual.

c. El postor persona natural cumplirá este requisito mediante: (i) la acreditación del ejercicio de la profesión superior al plazo exigido, el cual se contará desde la expedición de la tarjeta profesional; o (ii) mediante la presentación de un certificado de UN (1) contrato ejecutado con anterioridad a cinco (5) años contados desde la fecha de cierre del proceso de selección, y que tenga por objeto una actividad relacionada con el alcance de la presente contratación.

Lo postores, Persona jurídica o natural, deberán acreditar la inscripción a una Lonja, a través de un certificado emitido por la respectiva agremiación en donde se indique la fecha de inscripción y vencimiento. Además, se deberá verificar que el vencimiento supere el plazo del contrato, o en su defecto, deberá garantizar su renovación.

13.4. Experiencia específica:

Los oferentes deberán acreditar experiencia en hasta siete (7) certificados de contratos celebrados por el postor en el sector público o privado y que hayan sido terminados durante los diez (10) años anteriores a la fecha de cierre del presente proceso de selección; adicionalmente, la sumatoria del valor de los contratos certificados, expresado en SMMLV, deberá ser igual o superior al 100% del valor del presupuesto oficial expresado en SMMLV, y deben tener por objeto o incluido dentro de su alcance alguna de las siguientes actividades: “REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES Y CALCULO DE COMPENSACIONES Y/O INDEMNIZACIONES ECONOMICAS DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 1420/98, RESOLUCIÓN 620/08 IGAC, RESOLUCIÓN 898 DE 2014 IGAC, RESOLUCIÓN 1044/2014 IGAC,."

La sumatoria de avalúos realizados en los contratos acreditados deberá ser superior a cien (100) avalúos y al menos uno de los certificados deberá haber sido ejecutado en el área metropolitana del Valle de Aburra.

Para la verificación de la experiencia, los postores deberán anexar acta de liquidación o de terminación o los respectivos certificados contractuales, dichas certificaciones deben ser expedidas por la entidad contratante y deben contener la siguiente información, incluso cuando se trate de contratos celebrados por la EDU:

.Nombre del Contratante

Objeto del contrato

Valor del contrato

Plazo.

Fecha de inicio.

Fecha de terminación.

Descripción y alcance de la ejecución del contrato.

Porcentaje de participación, cuando el contrato haya sido ejecutado en Consorcio o Unión Temporal.

Fecha de expedición de la certificación.

Nombre y cargo de quien expide la certificación.

Dirección y teléfono de quien expide la certificación.

13.5. Capacidad Financiera

La Capacidad financiera se verificará con base en la información financiera y organizacional suministrada por los postores, la cual solo se podrá acreditar allegando el Registro Único de Proponentes (RUP) que se encuentre renovado con la información del 2024. So pena de rechazo.

EXCEPCIÓN: A las personas naturales extranjeras sin domicilio en el país o personas jurídicas extranjeras que no tengan establecida sucursal en Colombia, no se les exigirá RUP y la verificación de la capacidad financiera se realizará de los Estados Financieros con corte a 2024, los cuales deben estar acompañados de la tarjeta profesional y certificado de vigencia del contador o revisor fiscal.

La entidad si lo considera necesario, se reserva la facultad de solicitar información adicional, con el fin de verificar o aclarar los datos reportados en la información requerida.

Capacidad financiera y organizacional requerida para el presente proceso:

En caso de que el proceso sea susceptible de limitarse a Mípymes, se aplicará de conformidad a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 1860 de 2021, que modificó los artículos 2.2.1.2.4.2.2., 2.2.1.2.4.2.3. y 2.2.1.2.4.2.4. de la Subsección 2 de la Sección 4 del Capítulo 2 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015.

Por lo expuesto, la capacidad financiera se evaluará con los siguientes indicadores:

PROCESO LIMITADO A MIPYMES

Índice de liquidez	**Índice de endeudamiento**	**Cobertura a intereses**	**Rentabilidad sobre el patrimonio ROE**	**Rentabilidad sobre activos ROA**	**Capital de Trabajo (CT)**
≥ a 1,11	≤ a 0,75	≥ a 0	≥ a 0	≥ a 0	≥ a 20% del presupuesto oficial

Para los procesos que NO sean limitados a Mipymes su capacidad financiera se evaluará con los siguientes indicadores

PROCESO NO LIMITADO A MIPYMES					
Índice de liquidez	**Índice de endeudamiento**	**Cobertura intereses**	**Rentabilidad sobre el patrimonio ROE**	**Rentabilidad sobre activos ROA**	**Capital de Trabajo (CT)**
≥ a 1,5	≤ a 0,7	≥ a 1,3	≥ a 0,02	≥ a 0,02	≥ a 20% Ppto Oficial

Nota: Los postores tanto Individuales como en cualquier forma asociativa, que **NO CUMPLAN** con uno o varios de los indicadores de capacidad financiera y organizacional requeridos en la presente ficha, serán **INHABILITADOS**.

A continuación, se detalla la forma de medición para cada uno de los indicadores:

- **Índice de Liquidez (IL)**

Se calcula con la siguiente fórmula: IL = Activo Corriente / Pasivo Corriente

En los casos en que el pasivo corriente de los postores sea cero (0), y el índice de "liquidez" sea indeterminado, su indicador será igual al valor que corresponda al "Activo corriente".

Para las posturas en Consorcio, Unión Temporal u otra forma de asociación, se calculará el índice de liquidez de cada uno de sus integrantes aplicando la fórmula descrita anteriormente. En este caso se aplicará la siguiente fórmula:

$$(ii)\ Indicador = \frac{\left(\sum_{i}^{n} Componente\ 1\ del\ indicador_i \times porcentaje\ de\ participación_i\right)}{\left(\sum_{i}^{n} Componente\ 2\ del\ indicador_i \times porcentaje\ de\ participación_i\right)}$$

Donde n es el número de integrantes del oferente plural (unión temporal, consorcio o promesa de sociedad futura).

- **Índice de Endeudamiento (IE)**

Se calcula con la siguiente fórmula: IE = Pasivo Total / Activo Total

Para las posturas en Consorcio, Unión Temporal u otra forma de asociación, se calculará el Índice de endeudamiento de cada uno de sus integrantes aplicando la fórmula descrita anteriormente. En este caso se aplicará la siguiente fórmula:

$$(ii)\ Indicador = \frac{\left(\sum_{i}^{n} Componente\ 1\ del\ indicador_i \times porcentaje\ de\ participación_i\right)}{\left(\sum_{i}^{n} Componente\ 2\ del\ indicador_i \times porcentaje\ de\ participación_i\right)}$$

Donde n es el número de integrantes del oferente plural (unión temporal, consorcio o promesa de sociedad futura).

- **Razón de cobertura de intereses**

Se calcula con la siguiente fórmula: Razón de Cobertura de Intereses = Utilidad Operacional / Gastos de Intereses

En los casos en que los gastos de intereses de los postores sean cero (0), y el índice de “Razón de cobertura de intereses” no esté reportado en el RUP, su indicador será igual al valor que corresponda a Utilidad Operacional.

En caso de formas asociativas, se aplicará la regla anterior individualmente a cada integrante, y luego se realizará la siguiente fórmula:

$$(ii)\ Indicador = \frac{\left(\sum_{i}^{n} Componente\ 1\ del\ indicador_i \ X\ porcentaje\ de\ participación_i\right)}{\left(\sum_{i}^{n} Componente\ 2\ del\ indicador_i \ X\ porcentaje\ de\ participación_i\right)}$$

Donde n es el número de integrantes del oferente plural (unión temporal, consorcio o promesa de sociedad futura).

- **Rentabilidad sobre el patrimonio (ROE):**

Se calcula con la siguiente fórmula: Rentabilidad sobre el patrimonio= Utilidad Operacional/Patrimonio

Para las posturas en Consorcio, Unión Temporal u otra forma de asociación, se calculará la Rentabilidad sobre el patrimonio de cada uno de sus integrantes aplicando la formula descrita anteriormente. En este caso se aplicará la siguiente formula:

$$(ii)\ Indicador = \frac{\left(\sum_{i}^{n} Componente\ 1\ del\ indicador_i \ X\ porcentaje\ de\ participación_i\right)}{\left(\sum_{i}^{n} Componente\ 2\ del\ indicador_i \ X\ porcentaje\ de\ participación_i\right)}$$

Donde n es el número de integrantes del oferente plural (unión temporal, consorcio o promesa de sociedad futura).

- **Rentabilidad sobre activos ROA**

Se calcula con la siguiente fórmula: Rentabilidad sobre activos =Utilidad operacional/Activo Total

Para las posturas en Consorcio, Unión Temporal u otra forma de asociación, se calculará la Rentabilidad sobre activos de cada uno de sus integrantes aplicando la formula descrita anteriormente. En este caso se aplicará la siguiente formula:

$$(ii)\ Indicador = \frac{\left(\sum_{i=1}^{n} Componente\ 1\ del\ indicador_i\ X\ porcentaje\ de\ participación_i\right)}{\left(\sum_{i=1}^{n} Componente\ 2\ del\ indicador_i\ X\ porcentaje\ de\ participación_i\right)}$$

Donde n es el número de integrantes del oferente plural (unión temporal, consorcio o promesa de sociedad futura).

- **Capital de Trabajo (CT)**

Se calcula con la siguiente fórmula: CT = Activo corriente – Pasivo corriente

Para las posturas en Consorcio, Unión Temporal u otra forma de asociación, se calculará el Capital de Trabajo de cada uno de sus integrantes aplicando la formula descrita anteriormente. En este caso se aplicará la siguiente formula:

$$(i)\ Indicador\ en\ valor\ absoluto = \sum_{i=1}^{n} Indicador_i$$

Donde n es el número de integrantes del oferente plural (unión temporal, consorcio o promesa de sociedad futura)

13.6. Sede operativa del postor

Para garantizar la adecuada prestación del servicio y el cumplimiento de los requisitos operativos, es indispensable que el postor cuente con una sede física establecida en la ciudad de Medellín o en el área metropolitana. Esta sede servirá como punto de atención, gestión administrativa y respaldo logístico para la ejecución de las actividades contratadas. Asimismo, permitirá una comunicación fluida y efectiva con las partes involucradas, facilitando el acceso a información, documentación y recursos esenciales para el desarrollo del objeto contractual.

14. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	PUNTOS
PRECIO	687.5
CANTIDAD DE AVALUOS CERTIFICADOS	100
CUMPLIMIENTO	100
APOYO A LA INDUSTRIA NACIONAL	100
EMPRENDIMIENTOS Y EMPRESAS DE MUJERES	2.5
Vinculación de personas con Discapacidad en los términos señalados en el artículo 2.2.1.2.4.2.6. del Decreto 1082 de 2015 (adicionado por el Decreto 392 de 2018)	10
TOTAL	1000

CONCEPTO	PUNTAJE	DESCRIPCIÓN
Instrucciones de los criterios de valuación	1000	Las instrucciones de los criterios de evaluación se anexaran y son parte integral de la ficha técnica

15. Reducción de puntos por contratos en ejecución con La Empresa de Desarrollo Urbano – EDU

N/A

16. CRITERIOS DE DESEMPATE

ARTÍCULO 24. CRITERIOS DE DESEMPATE. En caso de empate en el puntaje total de dos o más ofertas en los procesos de contratación abiertos adelantados por la EDU, se deberán utilizar las siguientes reglas de forma sucesiva y excluyente para seleccionar al oferente o proponente favorecido, respetando en todo caso los compromisos internacionales vigentes. A saber:

1. Preferir a la oferta de menor precio.

2. Preferir a la oferta de mayor puntaje en el aspecto objeto de ponderación de mayor peso en el proceso de selección correspondiente.

3. Preferir la oferta del proponente mejor calificado en el año inmediatamente anterior a la presentación de esta, en la evaluación de proveedores de conformidad con el Manual de Evaluación de Proveedores. Si se trata de un proponente plural, solo aplica en relación con el integrante que tenga un porcentaje de participación igual o superior al 30 %.

4. Los relacionados con criterios habilitantes, justificando dicha situación en los estudios previos.

5. Preferir la oferta del proponente que presente bienes o servicios que consideren la mínima utilización de recursos no renovables y/o bajos en emisiones que minimicen los efectos del cambio climático.

6. Preferir la oferta de bienes o servicios nacionales frente a la oferta de bienes o servicios extranjeros.

7. Preferir la propuesta de la mujer cabeza de familia, mujeres víctimas de violencia intrafamiliar o de la persona jurídica en la cual participe o participen mayoritariamente; o, la de un proponente plural constituido por mujeres cabeza de familia, mujeres víctimas de violencia intrafamiliar y/o personas jurídicas en las cuales participe o participen mayoritariamente.

8. Preferir la propuesta presentada por el oferente o proponente que acredite, en las condiciones establecidas en la ley, que por lo menos el diez por ciento (10 %) de su nómina está en condición de discapacidad a la que se refiere la Ley 361 de 1997. Si la oferta es presentada por un proponente plural, el integrante del oferente o proponente que acredite que el diez por ciento (10 %) de su nómina está en condición de discapacidad en los términos del presente numeral, debe tener una participación de por lo menos el veinticinco por ciento (25 %) en el

consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura y aportar mínimo el veinticinco por ciento (25 %) de la experiencia acreditada en la oferta.

9. Preferir la propuesta presentada por el oferente o proponente que acredite la vinculación, en mayor proporción, de personas mayores que no sean beneficiarios de la pensión de vejez, familiar o de sobrevivencia y que hayan cumplido el requisito de edad de pensión establecido en la ley.
10. Preferir la propuesta presentada por el oferente o proponente que acredite, en las condiciones establecidas en la ley, que por lo menos el diez por ciento (10 %) de su nómina pertenece a población indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palenquera, Rom o gitana.

11. Preferir la propuesta de personas en proceso de reintegración o reincorporación o de la persona jurídica en la cual participe o participen mayoritariamente; o, la de un proponente plural constituido por personas en proceso de reincorporación y/o personas jurídicas en las cuales participe o participen mayoritariamente.

12. Preferir la oferta presentada por un proponente plural, siempre que: (a) Esté conformado por al menos una madre cabeza de familia o una persona en proceso de reincorporación o reintegración, o una persona jurídica en la cual participe o participen mayoritariamente y, que tenga una participación de por lo menos el veinticinco por ciento (25 %) en el proponente plural. (b) La madre cabeza de familia, la persona en proceso de reincorporación o reintegración o la persona jurídica aporte mínimo el veinticinco por ciento (25 %) de la experiencia acreditada en la oferta. (c) Ni la madre cabeza de familia o persona en proceso de reincorporación o reintegración, ni la persona jurídica, ni sus accionistas, socios o representantes legales sean empleados, socios o accionistas de los miembros del proponente plural.

13. Preferir la oferta presentada por una MiPyme o cooperativa o asociaciones mutuales; o un proponente plural constituido por MiPymes, cooperativas o asociaciones mutuales.

14. Preferir la oferta presentada por el proponente plural constituido por micro o pequeñas empresas, cooperativas o asociaciones mutuales.

15. Preferir al oferente o proponente que acredite, de acuerdo con sus estados financieros o información contable con corte a 31 de diciembre del año anterior, por lo menos el veinticinco por ciento (25 %) del total de pagos realizados a MiPymes, cooperativas o asociaciones mutuales por concepto de proveeduría del oferente o proponente, realizados durante el año anterior; o, la oferta presentada por un proponente plural, siempre que:

(a) Esté conformado por al menos una MiPyme, cooperativa o asociación mutual que tenga una participación de por lo menos el veinticinco por ciento (25 %). (b) La MiPyme, cooperativa o asociación mutual aporte mínimo el veinticinco por ciento (25 %) de la experiencia acreditada en la oferta.

(c) Ni la MiPyme, cooperativa o asociación mutual ni sus accionistas, socios o representantes legales sean empleados, socios o accionistas de los miembros del proponente plural.

16. Preferir las empresas reconocidas y establecidas como Sociedad de Beneficio e Interés Colectivo o Sociedad BIC, del segmento MiPymes.

17. Utilizar un método aleatorio para seleccionar el oferente o proponente, método que deberá haber sido previsto previamente en los documentos del proceso.

PARÁGRAFO PRIMERO. ACREDITACIÓN CRITERIOS DESEMPATE. En los documentos de los procesos se incluirán los criterios de desempate establecidos en este manual, y se exigirá a los proponentes manifestar cuál cumplen y acreditar el cumplimiento, como parte integral de las propuestas.

PARÁGRAFO SEGUNDO. ANTIGÜEDAD RECURSO HUMANO. Para los criterios enunciados que involucren la vinculación de capital humano, el oferente o proponente deberá acreditar una antigüedad igual o mayor a un año. Para los casos de constitución inferior a un año, se tendrá en cuenta a aquellos trabajadores que hayan estado vinculados desde el momento de constitución de la misma.

17. MATRIZ DE RIESGOS

La matriz de riesgos del proceso de selección clasifica, tipifica, asigna y estima los riesgos del objeto contractual, de acuerdo con la probabilidad de su ocurrencia, así como su graduación y posibles controles u opciones de manejo de los mismos.

La matriz de riesgos hará parte integral del negocio jurídico derivado del proceso de selección.

Se anexa.

18. GARANTIAS CONTRACTUALES

El proponente deberá otorgar a favor de la "**EMPRESA DE DESARROLLO URBANO –EDU-, y EL DISTRITO DE CIENCIA, TECNOLOGIA E INNOVACION DE MEDELLIN**" (ambos), como mecanismo de cobertura de los riesgos derivados del incumplimiento de las obligaciones contractuales, póliza de seguros o garantías con los siguientes amparos, cuantías y vigencias, de acuerdo a las señaladas en siguiente tabla, las cuales deberán cumplir con lo establecido en el artículo 36 del Manual de Contratación:

Nota: El tipo de póliza que deberá garantizar los amparos exigidos en el presente proceso de selección deberá corresponder a garantías ante entidades públicas con régimen privado de contratación, aportando los clausulados de las pólizas en la que consten las condiciones generales y particulares de la póliza conforme a lo normado en el artículo 1047 del Código de Comercio.

En la Garantía Única de Cumplimiento **se dejará expresa** la siguiente constancia: **En el evento en que no se llegare a cerrar el contrato en el término previsto de seis (6) meses más, después de terminado el plazo de ejecución del mismo, la Entidad podrá solicitar la ampliación por veinte y cuatro (24) meses más de la vigencia de la Garantía Única de Cumplimiento, para el amparo de Cumplimiento, si no se ha suscrito el Acta de Recibo Final.**

RIESGO	GARANTÍA	VALOR	DURACIÓN	SELECCIONAR LAS REQUERIDAS
Incumplimiento de la postura presentada (no suscribir el contrato)	Seriedad de oferta	10	3 meses contados a partir de la publicación de la oferta	◉
Incumplimiento imputable al contratista de las obligaciones emanadas del contrato garantizado	Cumplimiento	20	El plazo del contrato y 6 meses más luego de la terminación del contrato.	◉

Perjuicios imputables al contratista garantizado que surjan con posterioridad a la terminación del contrato y que se deriven de (i) la mala calidad o insuficiencia de los productos entregados con ocasión de un contrato de consultoría, o (ii) de la mala calidad del servicio prestado, teniendo en cuenta las condiciones pactadas en el contrato.	Calidad del servicio y productos de consultoría	20	El plazo del contrato y un año más luego de la terminación del contrato.	◉
Perjuicios imputables al contratista garantizado que surjan con posterioridad a la terminación del contrato y que se deriven de (i) la mala calidad o insuficiencia de los productos entregados con ocasión de un contrato de consultoría, o (ii) de la mala calidad del servicio prestado, teniendo en cuenta las condiciones pactadas en el contrato.	Calidad del servicio de Interventoría			○
Cubre a la EDU de los perjuicios ocasionados, imputables al contratista, sufridos por la deficiente	Calidad y correcto funcionamiento de los bienes, equipos y servicios suministrados			○

calidad o incorrecto funcionamiento de los bienes que se reciben a satisfacción en cumplimiento del contrato garantizado				
Uso indebido de los dineros entregados a título de anticipo para la ejecución o cumplimiento del contrato	Buen manejo e inversión del anticipo			○
Cubre a la EDU de los perjuicios que se le causen por la no devolución total o parcial, del dinero entregado al contratista garantizado a título de pago anticipado, cuando a ello hubiere lugar	Amparo de devolución de pago anticipado			○
Causación de daños a terceros por la actividad del contratista o sus dependientes en cumplimiento del objeto del contrato	Responsabilidad civil extracontractual			○
Falta de cumplimiento de las obligaciones laborales contraídas con el personal que haya de utilizar para la debida ejecución del contrato.	Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal que haya de utilizar	20	El plazo del contrato y 3 años más luego de la terminación del contrato.	◉

Cubre a la entidad estatal contratante de los perjuicios que se le ocasionen como consecuencia de cualquier tipo de daño o deterioro, independientemente de su causa, sufridos por la obra entregada, imputables al Contratista.	Estabilidad y calidad de las obras ejecutadas.			○
Estabilidad de las obras ejecutadas. Póliza a favor de Municipio de Medellín o Empresas Públicas de Medellín. Esta póliza se establece una vez realizadas las obras.	Estabilidad de las redes construidas			○

19. ESTUDIOS PREVIOS Y PLAN DE COMPRAS

Con la suscripción de este documento, la Dirección de Gestión Predial en la presente contratación, da fe que cuenta los estudios previos requeridos para solicitar el inicio del proceso de selección y la ejecución del contrato, y que el bien o servicio a contratar se encuentra incluido en el Plan Anual de Compras vigentes para esta vigencia fiscal.

20. CONDICIONES ESPECIALES DEL CONTRATO

Se remite a las condiciones de contratación.

21. FECHA ELABORACIÓN

2025-05-08 11:19:48

Aprobó



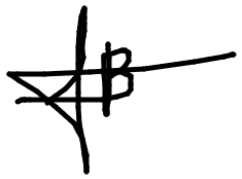
Maria Isabel Morales Sanchez
Secretaria General

Revisó



ANA MARIA SIERRA CORREA
Directora de Gestión Predial

COMITÉ EVALUADOR

		
ANNICA JULIETH BARRIENTOS	**Nataly Rodriguez Caré**	**PAULA ANDREA PEREZ PALACIO**
Rol Técnico	Rol Jurídico	Rol Logístico