Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación FONVALMED Fondo de Valorización de Medellín	**ESTUDIOS PREVIOS**

1. DATOS GENERALES DEL PROYECTO
Nombre del proyecto: Prestación de servicios profesionales especializados para la estructuración de la metodología integral que permita analizar, proyectar y estimar los cambios en el valor del suelo como efecto de las acciones urbanísticas impulsadas por el Distrito, así como el desarrollo de estudios técnicos que determinen el efecto plusvalía real generado por proyectos, que sirva de insumo para los estudios de preinversión de Fonvalmed.
Necesidad de contratación: El presente contrato pretende obtener dos productos esenciales para la cumplir con el objeto de la entidad; el desarrollo de una metodología Ex Ante que permita proyectar los cambios en el valor suelo como efecto de las acciones urbanísticas impulsadas por el Distrito de Medellín y la ejecución de un estudio Ex Post que mide la real valorización o plusvalía generada por los diferentes proyectos desarrollados, y que servirán como insumo de estudios de pre inversión para el Fondo de Valorización de Medellín.
Plazo: Noventa (90) días calendario contados a partir de la suscripción del acta de inicio.
Fecha de elaboración y versión: Julio de 2025
2. DESCRIPCIÓN PRESUPUESTAL:
CDP No. 215 DEL 22 DE JULIO DE 2025 - VALOR: OCHENTA Y NUEVE MILLONES DOCSIENTOS CINCUENTA MIL PESOS IVA INCLUIDO ($89.250.000)
3. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE EL FONDO DE VALORIZACIÓN DE MEDELLÍN PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN:
DESARROLLO METODOLOGÍA EX ANTE La CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA consagra en su *"Artículo 82: Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común."* Teniendo en cuenta que la administración distrital en el Plan de Desarrollo Distrital 2024-2027 "Medellín Te Quiere", tiene como uno de sus indicadores realizar tres (3) estudios de perfil para viabilizar la financiación de infraestructura con el instrumento de la contribución de valorización, el Fondo de Valorización de Medellín - FONVALMED, se encuentra en el proceso de desarrollar una metodología ágil que permita proyectar la posible valorización que adquiere el suelo como efecto de las obras de infraestructura propuestas por el Distrito de Medellín, esta metodología, deberá procurar la optimización de recursos y de resultados, teniendo como fin los estudios de preinversión de una manera más eficiente. Como parte de los estudios de pre-inversión para determinar el beneficio generado por las obras de infraestructura objeto de estudio, FONVALMED haciendo uso de la información existente de los valores del metro cuadrado del suelo por Zonas Geoeconómicas - ZGE, información secundaria obtenida de la Subsecretaria de Catastro. Esta información de las Zonas Geoeconómicas la denominaremos P1 y representa el valor del suelo antes de ejecutarse un proyecto de infraestructura. Para estimar el beneficio, primero se debe proyectar el valor del suelo, como si la obra de infraestructura estuviera ya ejecutada y en funcionamiento, valor del suelo que se denominará P2.

La diferencia entre P1 y P2 sería el beneficio económico (valorización) que se generaría como efecto de la ejecución de la obra objeto de análisis.

Es en este proceso de proyección del valor, y específicamente para los estudios en fases iniciales de los estudios de captura de valor del suelo (Estudios de Perfil y Estudios de Prefactibilidad), que el Fondo de Valorización de Medellín pretende contratar el desarrollo de una metodología ágil que permita proyectar los valores P2 con la información catastral ya disponible, generado una optimización de los tiempos y recursos.

Estudio Ex Post

Así mismo, el Fondo de Valorización de Medellín, se encuentra en la etapa final de ejecución y recaudo del proyecto de Valorización El Poblado, habiendo ejecutado el 94% de las obras y recaudado el 98% del presupuesto distribuido. Estos porcentajes, indican que el proyecto de Valorización El Poblado se encuentra en su etapa final, por tanto, es pertinente iniciar un estudio Ex Post, con el cual se evalúe la real valorización o plusvalía que se generó sobre el valor del suelo de los predios, que conforman el área de citación del proyecto, por acción de las obras de infraestructura ejecutadas, y de esta forma, evaluar el impacto real de la inversión realizada por la Administración Distrital, permitiendo identificar lecciones aprendidas para futuros proyectos y optimizar la gestión de recursos públicos, así mismo, dicho estudio permite verificar si se cumplieron los objetivos planteados, si los beneficios esperados se materializaron y si la contribución de valorización fue justificada.

Esta información se convierte en un insumo de gran valor, para tomar como referencia de la evolución de la valorización del suelo, para estimar futuros beneficios económicos con ocasión de los proyectos, de forma anticipada.

FORMA DE SATISFACER LA NECESIDAD:

El Fondo de Valorización de Medellín para satisfacer la presente necesidad pretende suscribir un contrato con una persona jurídica y que cuente con un equipo especializado para el desarrollo de una metodología Ex Ante que permita proyectar los cambios en el valor suelo como efecto de las acciones urbanísticas implementadas por el Distrito, de tal manera que con el desarrollo de dicha metodología y con la información catastral disponible se pueda estimar el valor del metro cuadrado del suelo como efecto de la ejecución de una obra pública.

Este equipo de profesionales deberá desarrollar la metodología requerida, de tal manera que cumpla técnicamente con la aplicación de métodos y técnicas de valoración inmobiliaria en el marco del **Decreto 1420 de 1998 y de la Resolución 620 de 2008,** ambos del IGAC, mediante la implementación de métodos estadísticas y econométricos, métodos multicriterio, métodos hedónicos y demás métodos prospectivos para determinar la posible línea evolutiva del valor del suelo, en el escenario que estuviese construida la obra de interés público.

Para la ejecución del estudio Ex Post, es importante contar con una entidad idónea que cuenta con la información histórica suficiente y del mercado inmobiliario de los valores del suelo en el área de citación del proyecto, para valorar a través del tiempo el real beneficio económico generado por las obras de infraestructura. Es por ello, que la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, se presenta como la opción idónea para ejecutar el presente contrato, ya que por su trayectoria cuenta con la información

necesaria para desarrollar dicho estudio, además de contar con información propia sobre las dinámicas inmobiliarias en el valle de aburra, con lo cual cuentan con la información histórica suficiente para poder realizar el estudio Ex Post de manera efectiva, y de tener los profesionales especializados e idóneos, para formular y desarrollar un estudio adecuado y de manera colegiada.

El Fondo de Valorización de Medellín requiere insumos técnicos confiables, objetivos y actualizados que le permitan:

- Estimar el impacto económico de los proyectos de infraestructura sobre el valor del suelo.
- Identificar con precisión los incrementos en los precios del suelo atribuibles a acciones urbanísticas específicas (plusvalía).
- Contar con herramientas metodológicas especializadas para planear mecanismos de financiación como la valorización.

Para cumplir con estos objetivos, se requiere una entidad especializada en estudios inmobiliarios, avalúos, análisis del mercado del suelo urbano, y metodologías de estimación del valor del suelo y plusvalía urbana, con capacidad técnica y experiencia demostrada.

La Lonja de Medellín y Antioquia, como gremio especializado, agremiador de peritos avaluadores certificados y actor técnico neutral en el análisis del valor del suelo urbano, reúne condiciones únicas para este tipo de estudio.

4. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES ESENCIALES, E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

Descripción del objeto: Prestación de servicios profesionales especializados para la estructuración de la metodología integral que permita analizar, proyectar y estimar los cambios en el valor del suelo como efecto de las acciones urbanísticas impulsadas por el Distrito, así como el desarrollo de estudios técnicos que determinen el efecto plusvalía real generado por proyectos, que sirva de insumo para los estudios de preinversión de Fonvalmed.

Codificación del bien, obra o servicio según codificación de las Naciones Unidas – UNSPSC El objeto contractual se clasifica en el siguiente código del Clasificador de bienes y servicios 80101506 Producto: Asesoramiento en estructuras organizacionales

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80000000 Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	80100000 Servicios de asesoría de gestión	801015000 Servicios de consultoría de negocios y administración corporativa	80101506 asesoramiento en estructuras organizacionales
80000000 Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	80100000 Servicios de asesoría de gestión	81131500 Metodologías y análisis	81131502 Análisis Multivariate

IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR: El contrato será de prestación de servicios profesionales especializados.

ALCANCE DEL OBJETO: El presente contrato pretende obtener dos productos, una metodología Ex Ante y un estudio Ex Post, esenciales para la cumplir con el objeto de la entidad y sus indicadores.

Con la metodología Ex Ante, se pretende desarrollar un método ágil que permita descubrir valores del suelo a partir de información ya conocida para diferentes proyectos en etapas de estructuración (Estudio de perfil y Estudio de prefactibilidad).

Esté método busca a partir de información de las zonas geoeconómicas homogéneas y/o catastral disponible, aplicar modelos matemáticos multicriterio, modelos econométricos u otros métodos prospectivos, para predecir la valorización o efecto económico sobre el valor del suelo resultante de las acciones urbanísticas ejecutadas o planeadas por el Distrito.

Dicha metodología deberá tener en cuenta la naturaleza de la acción urbanística a ejecutarse: cambios normativos, infraestructura de movilidad, infraestructura de servicios, infraestructura de espacio público u otra, ya que cada una de estas acciones impacta de forma diferente variables sociales, económicas, ambientales, físicas, de movilidad, entre otras.

El estudio Ex Post, evaluará la real plusvalía generada sobre el valor del suelo de los predios que conforman en este caso el área de citación del proyecto de Valorización El Poblado, por acción de las obras de infraestructura ejecutadas por el Fondo de Valorización de Medellín.

Este estudio evaluará el impacto real de la inversión realizada por la Administración Distrital, permitiendo verificar si se cumplieron los objetivos planteados, si los beneficios esperados se materializaron y si la contribución de valorización fue justificada.

NOTA: El presente objeto contractual se encuentra relacionado en el plan anual de adquisiciones.

ACTIVIDADES:

1. Identificar y tener claridad del alcance de la metodología Ex Ante en las etapas de Estudio de perfil y Estudio de Prefactibilidad.

2. Definir los tipos de obras públicas que serán atendidas con la Metodología Ex Ante, en acuerdo con la supervisión del contrato.

3. Proponer a la supervisión del contrato, diferentes opciones para la metodología donde se haga uso de métodos estadísticas y econométricos, métodos multicriterio, métodos hedónicos y demás métodos prospectivos para determinar la posible línea evolutiva del valor del suelo por las acciones de la ejecución de obras públicas.

4. Conformar una mesa colegiada de expertos avaluadores y de otros campos del conocimiento con el fin de determinar las posibles variables para la aplicación de las metodologías.

5. Atender las observaciones realizadas por la supervisión del contrato a los elementos, las metodologías y demás actividades objeto del presente contrato y frente al estudioEx Ante.

6. Implementación de métodos estadísticos, econométricos, métodos multicriterio, métodos hedónicos o demás métodos prospectivos para determinar el valor P2 con proyecto.

7. Previa validación técnica realizada por las partes, el contratista presentará una alternativa para diseñar y aplicar una metodología prospectiva complementaria del valor del suelo que pueda hacer uso de la información de Zonas Geoeconómicas y de la información del OIME (Observatorio Inmobiliario de Medellín) recopilada por Catastro Distrital, así como de otras fuentes alternativas que se estimen convenientes.

8. Estimar el impacto global sobre el valor del suelo generado por las obras que hacen parte del proyecto de Valorización El Poblado, en el área de citación

9. Presentar a la supervisión del contrato la metodología con la cual se calculará el beneficio económico real que han recibido los predios que conforman el área de citación del proyecto de Valorización El Poblado.

10. Atender las observaciones realizadas por la supervisión del contrato a la metodología Ex Post

11. Concretar un porcentaje general, que represente la valorización generada para toda el área de citación del proyecto de Valorización El Poblado.

12. Presentar un informe detallado, con el desarrollo de la metodología y su justificación, las variables tenidas en cuenta, las fuentes de información usadas, y el cálculo del beneficio económico real generado por las 23 obras de infraestructura, en toda el área de citación del proyecto de Valorización El Poblado.

13. Los productos, hojas de cálculo, bases de datos y demás entregables, serán suministrados al CONTRATANTE, en archivos EDITABLES con las fórmulas desarrolladas.

OBLIGACIONES

OBLIGACIONES GENERALES:

1. Cumplir con el objeto del presente contrato, las especificaciones técnicas y la propuesta presentada, la cual para todos los efectos forma parte integral del contrato.
2. Constituir las respectivas garantías para amparar los riesgos del contrato.
3. Presentar los documentos necesarios para la legalización y perfeccionamiento del contrato.
4. Presentar factura detallando el número del contrato y el servicio prestado para la ejecución del objeto contractual, los valores de la oferta deberán expresarse en pesos colombianos, a precios fijos e

inmodificables durante la ejecución del contrato y deberán incluir los impuestos y demás costos en que incurra con ocasión de la ejecución del contrato.
5. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y en tratamientos que puedan presentarse y en general se obliga a cumplir con lo establecido en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y sus Decretos Reglamentarios.
6. Suscribir el acta de inicio, acta de liquidación del contrato y las modificaciones a las que hubiera lugar.
7. El CONTRATISTA deberá aportar mensualmente certificación expedida por el revisor fiscal cuando exista de acuerdo con los requerimientos de la ley o por el Representante Legal del cumplimiento de sus obligaciones con el Sistema de Seguridad Social Integral (sistemas de salud, pensiones y riesgos profesionales), y aportes a la Cajas de Compensación Familiar, Servicio Nacional de Aprendizaje e ICBF, cuando a ello hubiere lugar, obligación que deberá adjuntarse al informe del Supervisor y/o interventor y deberá ser verificada por éste de manera mensual.
8. El CONTRATISTA asumirá el pago de los impuestos, gravámenes, aportes parafiscales y servicios de cualquier género que establezcan las leyes colombianas.
9. Informar oportunamente al supervisor durante la ejecución del contrato las variaciones que se presenten al régimen de imposición por IVA u otras cargas tributarias en atención a los bienes o servicios contratados o al régimen tributario del contratista.
10. En caso de considerar la inclusión de subcontratistas, estos deberán ser aprobados por el FONVALMED.
11. El contratista no podrá subcontratar con terceros la ejecución de la totalidad del alcance del contrato.

OBLIGACIONES ESPECIFICAS:

1. Darle cumplimiento a lo dispuesto en la normatividad aplicable, vigente y exigible para la ejecución del objeto contractual.
2. Mantener la exclusividad en el uso de los productos desarrollados con este contrato, a favor de FONVALMED.
3. Reportar cualquier novedad con el tratamiento de base de datos en el que actué como delegado de dichas bases, según lo establecido en la Ley 1581 de 2012, y así mismo con las políticas y procedimientos internos de la entidad.
4. A solicitud del supervisor del contrato o del apoyo a la supervisión, el contratista deberá documentar mediante informes los procedimientos de las actividades y el cumplimiento de obligaciones contractuales.
5. Seguir los lineamientos y procedimientos del Manual de Contratación de la Entidad y el Manual de Supervisión.
6. Implementar y mantener un sistema de Gestión del conocimiento que permita la documentación, actualización y difusión de los procesos, procedimientos y mejoras practicas relacionadas con el objeto del contrato.
7. Realizar capacitaciones para la aplicación de las metodologías desarrolladas, estas capacitaciones se podrán realizar de forma presencial o virtual y se deberán atender las dudas que se presenten por parte de la entidad; deberán ser programadas en el cronograma.
8. Una vez iniciado el contrato se deberá entregar un cronograma donde se planteen las entregas parciales, los avances del objeto y las capacitaciones que se consideren pertinentes.
9. Realizar mesas de trabajo periódicamente para la socialización de los avances en las actividades y obligaciones del contrato.

10. Poner a disposición el personal idóneo requerido, profesional y técnico necesario, así como también los recursos administrativos, logísticos y tecnológicos necesarios, para la realización oportuna de las actividades encomendadas para el logro del objeto contractual.
11. Presentar informes de avance de acuerdo al cronograma planteado que den cuenta del cumplimiento de las obligaciones pactadas.
12. En caso de existir observaciones a los informes presentados, el contratista deberá dar respuesta en terminó de cinco (5) días hábiles,
13. En caso de realizar visitas de campo al proyecto, el costo de transporte y viáticos será asumido en su totalidad por el contratista.
14. Guardar absoluta reserva de la información que en la ejecución de sus obligaciones llegue a conocer y aún después de la finalización del plazo. Cualquier suministro de información que se realice para propósitos no autorizados por parte del FONVALMED, será sancionada de acuerdo con el régimen legal vigente, y se iniciaran las acciones a que haya lugar para el resarcimiento de los perjuicios que por estos actos se lleguen a causar al FONVALMED y/o a terceros.
15. Aportar todo su conocimiento y experiencia para desarrollar adecuadamente el objeto del contrato de conformidad con lo requerido por el FONVALMED.
16. Realizar máximo dentro de los cinco (5) días siguientes a la suscripción del contrato, las gestiones necesarias para el cumplimiento de los requisitos de ejecución que le correspondan y asumir los costos de éstas
17. La entrega de los productos digitales deberá ser en SOFTWARE LIBRES y que hagan parte de las herramientas ofimáticas (MICROSOFT OFFICE 365).
18. Los productos, hojas de cálculo, bases de datos y demás entregables, serán suministrados al CONTRATANTE, en archivos EDITABLES con las fórmulas desarrolladas.

OBLIGACIONES DEL FONDO DE VALORIZACIÓN DE MEDELLÍN – FONVALMED: Serán obligaciones de FONVALMED, las siguientes:

1. Verificar que la documentación presentada por el contratista sea oportuna y cumpla con los requisitos legales.
2. Expedir el Registro Presupuestal.
3. Verificar el cumplimiento de las obligaciones de los pagos de seguridad social y riesgos laborales, tanto en los montos como en la oportunidad de los mismos.
4. Facilitar el acceso a la información que posea el **FONVALMED** que sea necesaria y oportuna para la debida ejecución del objeto del contrato.
5. Entregar la información requerida para el desarrollo del objeto del contrato.
6. Designar un Supervisor del contrato y acompañar y vigilar el desarrollo de todo el proceso objeto del contrato y los objetivos de cada componente.
7. Programar las reuniones o actividades de seguimiento y direccionamiento, para el logro de los objetivos y productos del servicio que se contrata.
8. Realizar oportunamente el pago como retribución del servicio prestado por el CONTRATISTA, de acuerdo con lo establecido en la forma de pago.
9. Suscribir las actas necesarias durante la ejecución del Contrato.
10. Proyectar el Acta de terminación y Liquidación o Cierre del Contrato.
11. Verificar el cumplimiento del pago de salarios / honorarios y demás obligaciones laborales, así como los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, conforme a lo señalado en el Artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y normas reglamentarias..

SUPERVISIÓN

La supervisión de este contrato será ejercida por la Directora General del Fondo de Valorización de Medellín, o en la persona que él designe, quienes velarán por el estricto cumplimiento del objeto del contrato. Estos ejercerán funciones de supervisión y vigilancia técnica, administrativa y financiera del contrato de prestación de servicios. En el ejercicio de sus funciones el supervisor del contrato deberá dar cumplimiento a las obligaciones como supervisor, que se encuentran establecidas en el Manual de contratación de la entidad, así mismo deberá atender las funciones señaladas en la Constitución, la Ley y los reglamentos tanto legales como internos de FONVALMED.

OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR

12. Tener contacto constante y directo con las partes del contrato y servir de enlace y medio de comunicación entre las mismas.
13. Suscribir el acta de inicio del contrato.
14. Revisar el cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del contratista en especial en lo relacionado con las especificaciones técnicas y económicas previstas en la propuesta y en el contrato.
15. Emitir los conceptos que solicite el ordenador del gasto en relación con la ejecución del contrato.
16. Solicitar aclaraciones y explicaciones sobre la ejecución del contrato cuando se requiera.
17. Verificar el cumplimiento de las obligaciones con el Sistema de Seguridad Social Integral y pagos parafiscales por parte del contratista.
18. Mantener informado al ordenador del gasto de los hechos o circunstancias que puedan constituir un riesgo para el cumplimiento del contrato e informar del eventual incumplimiento.
19. Exigir y verificar la calidad de los bienes y servicios adquiridos o en su defecto los exigidos por las normas técnicas obligatorias.
20. Revisar que el objeto del contrato se haya cumplido en su totalidad y suscribir el acta de recibo.
21. Elaborar las actas de pago correspondientes al contrato, con los informes de supervisión pertinentes.
22. Solicitar oportunamente las adiciones o modificaciones al contrato cuando sea procedente.
23. Realizar el acta de recibo y de liquidación del contrato, con todas sus especificaciones y requerimientos.
24. Elaborar el proyecto de Acta de recibo y de liquidación del contrato dentro de los plazos establecidos para este efecto, junto con todos los demás documentos requeridos para adelantar el trámite de liquidación.
25. Garantizar la publicación oportuna en el SECOP de todos los documentos inherentes al contrato
26. Las demás que por su naturaleza y esencia sean necesarias para el buen desarrollo del contrato.

5. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

La contratación derivada del presente Estudio Previo se realizará mediante la modalidad de Contratación Directa a través de la causal establecida en el literal h) del artículo 2° numeral 4° de la Ley 1150 de 2007 de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 2o. DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:
(…)

" Numeral 4. La contratación directa procederá (…) cuando se trate de la contratación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión o de servicios técnicos especializados, siempre que no exista pluralidad de oferentes en el mercado o cuando se acredite la especialidad del proveedor."

Para este caso en particular la La Lonja cumple con ambos criterios:

1. Es un proveedor especializado con conocimientos técnicos específicos.

2. Existe una limitada o nula pluralidad de oferentes equivalentes en el mercado local.

".

Por su parte el Decreto 1082 de 2015 establece:

En su Artículo 2.2.1.2.1.4.4 – Criterios para determinar la procedencia de la contratación directa:

(…) Se podrá contratar de manera directa cuando el objeto del contrato requiera conocimientos altamente especializados, condiciones únicas del proveedor, o cuando no exista pluralidad de oferentes idóneos.

También señala que se puede contratar directamente cuando:

1. El proveedor es el único con acceso a información privilegiada y verificada.

2. La experiencia, reconocimiento institucional o carácter gremial del proveedor le otorgan condiciones técnicas únicas.

Así también en su Artículo 2.2.1.2.1.4.9. consagra:

Contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que solo pueden encomendarse a determinadas personas naturales. Las Entidades Estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la Entidad Estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. En este caso, no es necesario que la Entidad Estatal haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita.

"Los servicios profesionales y de apoyo a la gestión corresponden a aquellos de naturaleza intelectual diferentes a los de consultoría que se derivan del cumplimiento de las funciones de la Entidad Estatal, así como los relacionados con actividades operativas, logísticas, o asistenciales.

En FONVALMED, el Decreto No. 104 de 2007 "Por el cual se crea el Fondo de Valorización de Medellín", modificado por el Acuerdo 058 de 2008, establece en el numeral 8° del artículo 9° como Función del Director la siguiente: "8. Realizar todos los contratos y actos administrativos de su competencia".
A nivel jurisprudencial, el Consejo de Estado, en la Sentencia de Unificación con el radicado: 11001032600020110003900 (41719), procedió a señalar lo siguiente sobre el contrato de prestación de servicios:

"c) Los contratos que tiene por objeto propiamente la "prestación de servicios", los cuales constituyen la base de la causal de contratación directa del literal h) del numeral 4° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007.

"92.- Para la Sala de Sección no cabe la menor duda de que la descripción legal de la causal en estudio involucra la problemática relativa a los contratos que tengan por objeto la prestación de servicios para las entidades estatales.

"93.- Se puede afirmar, sin lugar a mayor dubitación, que la realidad material de las expresiones legales "…para la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión…" engloba necesariamente una misma sustancia jurídica: la del contrato de prestación de servicios definido en el artículo 32 No 3 de la ley 80 de 1993 y que no es otro que aquel que tiene por objeto apoyar la gestión de la entidad requirente en relación con su funcionamiento o el desarrollo de actividades relacionadas con la administración de esta, que en esencia no implican en manera alguna el ejercicio de funciones públicas administrativas.

"94.- En realidad se trata de contratos a través de los cuales, de una u otra manera, se fortalece la gestión administrativa y el funcionamiento de las entidades públicas, dando el soporte o el acompañamiento necesario y requerido para el cumplimiento de sus propósitos y finalidades cuando estas por sí solas, y a través de sus medios y mecanismos ordinarios, no los pueden satisfacer; o la complejidad de las actividades administrativas o del funcionamiento de la entidad pública son de características tan especiales, o de una complejidad tal, que reclaman conocimientos especializados que no se pueden obtener por los medios y mecanismos normales que la ley le concede a las entidades estatales.
"95.- El contrato de prestación de servicios resulta ser ante todo un contrato vital para la gestión y el funcionamiento de las entidades estatales porque suple las deficiencias de estas.

"97.- Ahora bien, relacionando lo anterior con la problemática relativa a la sustantividad de las expresiones "…Para la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión…", se encuentra que el asunto ya fue objeto de decantación jurisprudencial por el Consejo de Estado al pronunciarse a propósito de la legalidad del artículo 13 del decreto 2170 de 2002, ejercicio del que surgió el precedente vinculante de esta Corporación , según el cual, tanto los contratos que tienen por objeto la "prestación servicios profesionales" como los que versan o asumen en su objeto el "apoyo a la gestión", son componentes específicos del género "prestación de servicios" regulado en el artículo 32 No. 3º de la Ley 80 de 1993 y que por lo tanto cualquier referencia a alguno de estos objetos negociales, en cualquier norma de contratación pública que se haga tal como ocurre de manera concreta en el literal h) del numeral 4°, del artículo 2° de la ley 1150 de 2007, debe reconducirse a esta preceptiva legal.

"98.- En consecuencia, cualquier aproximación en relación con el contenido de esta norma habilitante de la "contratación directa" citada, debe hacerse sobre el entendido de que el legislador delimitó su campo de acción, esto es, restringió su operatividad y procedencia al ámbito del contrato de prestación de servicios legalmente definido, generando de esta forma una armonía sistemática para su aplicación y por lo tanto configurando la procedencia sustancial de la causal.

"99.- Caracterizado el género "contrato de prestación de servicios" establecido legalmente en el numeral 3° del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, pasa la Sala a establecer las notas características y diferenciadoras de cada uno de los géneros de que éste emanan, tal como se anunció supra.

"d) El contrato propiamente dicho de prestación de servicios profesionales.

"100.- En este sentido, y efectuando un análisis exclusivamente sobre los fundamentos legales expuestos, serán entonces contratos de "prestación de servicios profesionales" todos aquellos cuyo objeto esté determinado materialmente por el desarrollo de actividades identificables e intangibles que impliquen el desempeño de un esfuerzo o actividad tendiente a satisfacer necesidades de las entidades estatales en lo

relacionado con la gestión administrativa o funcionamiento que ellas requieran, bien sea acompañándolas, apoyándolas o soportándolas, al igual que a desarrollar estas mismas actividades en aras de proporcionar, aportar, apuntalar, reforzar la gestión administrativa o su funcionamiento con conocimientos especializados, siempre y cuando dichos objetos estén encomendados a personas catalogadas de acuerdo con el ordenamiento jurídico como profesionales. En suma, lo característico es el despliegue de actividades que demandan la aprehensión de competencias y habilidades propias de la formación profesional o especializada de la persona natural o jurídica, de manera que se trata de un saber intelectivo cualificado.
"101.- Por consiguiente, el uso de esta concreta figura contractual queda supeditado a las necesidades a satisfacer por parte de la Administración Pública y la sujeción al principio de planeación; lo que encuentra su manifestación práctica en la elaboración de los estudios previos a la celebración del negocio jurídico, pues es allí donde deberán quedar motivadas con suficiencia las razones que justifiquen que la Administración recurra a un contrato de prestación de servicios profesionales.

"e) El contrato de prestación de servicios de simple apoyo a la gestión

"102.- Por otra parte, con estos mismos fundamentos se entiende entonces por contratos de "apoyo a la gestión" todos aquellos otros contratos de "prestación de servicios" que, compartiendo la misma conceptualización anterior, esto es, el desempeño de actividades identificables e intangibles, el legislador permite que sean celebrados por las entidades estatales pero cuya ejecución no requiere, en manera alguna, de acuerdo con las necesidades de la administración (previamente definidas en los procesos de planeación de la Entidad), de la presencia de personas profesionales o con conocimientos especializados.

"103.- Se trata entonces de los demás contratos de prestación de servicios, caracterizados por no ser profesionales o especializados, permitidos por el artículo 32 No 3º de la Ley 80 de 1993, esto es, que involucren cualesquiera otras actividades también identificables e intangibles que evidentemente sean requeridas por la entidad estatal y que impliquen el desempeño de un esfuerzo o actividad de apoyo, acompañamiento o soporte y de carácter, entre otros, técnico, operacional, logístico, etc., según el caso, que tienda a satisfacer necesidades de las entidades estatales en lo relacionado con la gestión administrativa o funcionamiento de la correspondiente entidad, pero sin que sean necesarios o esenciales los conocimientos profesionales o especializados para su ejecución, los cuales, como se ha advertido, se reservan exclusivamente para el "contrato de prestación de servicios profesionales", y no para éstos de simple "apoyo a la gestión".

"104.- De esta forma el concepto de "apoyo a la gestión" entraña un claro apoyo a la actividad de las entidades estatales que debe entenderse de conformidad con la sistemática expuesta a propósito del contrato de prestación de servicios y que de manera restrictiva tiene relación con la administración o el funcionamiento de la entidad estatal correspondiente, conforme a las prédicas y exigencias del artículo 32 No 3º de la Ley 80 de 1993, tal como claramente lo ha decantado los precedentes de la sección tercera del Consejo de Estado.

"105.- El precedente de la Corporación determina que los contratos de apoyo a la gestión "… se enmarcan dentro de la definición genérica prevista en el ordinal 3º del artículo 32, por cuya virtud son contratos de este tipo "los que celebren las entidades estatales para desarrollar actividades relacionadas con la administración o funcionamiento de la entidad," los cuales, "sólo podrán celebrarse con personas naturales cuando dichas actividades no puedan realizarse con personal de planta o requieran conocimientos especializados…"

"106.- Por lo que resultaría imposible admitir o entender cualquier objeto referido al "apoyo a la gestión" que no se enmarque en las exigencias de esa disposición legal enunciada, que por lo demás, sobra advertirlo,

constituye un componente básico de la sistemática de la contratación estatal colombiana. Se reitera, entonces, por parte de la Sala que la motivación para la suscripción de este tipo específico de contrato dependerá de la motivación que surja en torno a las necesidades que la Administración Pública encuentra pertinente satisfacer, de conformidad con la planeación efectuada por la Entidad.

"107.- Así las cosas, conviene, para mayor claridad expositiva, precisar que en el marco del contrato de simple prestación de servicios de apoyo a la gestión, las necesidades que pretenden ser satisfechas por la Administración no comprometen, en modo alguno las actividades que son propias de conocimientos profesionales o especializados; aun así, ello no excluye que dentro de esta categoría conceptual se enmarquen actividades de carácter técnico las cuales, requiriendo un despliegue intelectivo, no recaen dentro del concepto de lo profesional, así como otras necesidades en donde, según las circunstancias, el objeto contractual demanda la ejecución de acciones preponderantemente físicas o mecánicas; es decir, se trata de una dualidad de actividades dentro del concepto "de simple apoyo a la gestión"; unas con acento intelectivo y otras dominadas por ejecuciones físicas o mecánicas. Lo distintivo, en todo caso, es que no requiere que sean cumplidas con personal profesional.

"108.- Por consiguiente, se advierte que la inclusión –en la norma demandada así como de manera concordante en el Decreto 734 de 2012 artículo 3.4.2.5.1 y Decreto 1510 de 2013, artículo 81 – de la frase "actividades operativas, logísticas o asistenciales" no impone, de manera inflexible, que este tipo de actividades deban ser acometidas por vía de alguno de estos dos tipos de contratos de prestación de servicios en específicos , pues, como se ha dicho, es la misma Administración Pública la que tiene una razonada discrecionalidad para estructurar en términos técnicos, económicos y jurídicos el contrato estatal que desea suscribir; de donde se deriva, grosso modo, que la definición del tipo contractual a celebrar correrá por cuenta de las valoraciones ad-hoc que realice la Entidad, todo ello conforme al principio de planeación".

El Fonvalmed requiere insumos técnicos confiables, objetivos y actualizados que le permitan:

- Estimar el impacto económico de los proyectos de infraestructura sobre el valor del suelo.

- Identificar con precisión los incrementos en los precios del suelo atribuibles a acciones urbanísticas específicas (plusvalía).

- Contar con herramientas metodológicas especializadas para planear mecanismos de financiación como la valorización.

Para cumplir con estos objetivos, se requiere una entidad especializada en estudios inmobiliarios, avalúos, análisis del mercado del suelo urbano, y metodologías de estimación del valor del suelo y plusvalía urbana, con capacidad técnica y experiencia demostrada.

La Lonja de Medellín y Antioquia, como gremio especializado, agremiador de peritos avaluadores certificados y actor técnico neutral en el análisis del valor del suelo urbano, reúne condiciones únicas para este tipo de estudio además de contar las siguientes características importantes:

1. Tiene reconocimiento gremial y técnico en temas de avalúos, estudios de mercado inmobiliario y dinámicas del suelo urbano.
2. Acceso a bases de datos propias y del sector inmobiliario, con información histórica confiable del comportamiento del mercado.

3. Expertos acreditados en métodos de valoración del suelo urbano y en determinación del efecto plusvalía.
4. Experiencia directa en la construcción de metodologías similares para entidades públicas como el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, EDU, y empresas privadas del sector.

La Lonja no sólo presta servicios de avalúos, sino que tiene la capacidad de desarrollar metodologías a la medida para análisis territorial con fines públicos, como lo requiere la entidad.

A pesar de la existencia de firmas de avalúos y consultoras económicas, ninguna otra entidad en Medellín reúne simultáneamente:

1. Experiencia técnica, independencia y reconocimiento gremial,
2. Acceso a información del mercado inmobiliario estructurada y actualizada,
3. Capacidad para diseñar e implementar metodologías específicas sobre análisis de plusvalía urbana con fines fiscales y de planificación.

Por tanto, se configura un caso de contratación directa por especialidad técnica y condiciones únicas del proveedor, conforme a lo previsto en el artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015, y el artículo 2 numeral 4 de la Ley 1150 de 2007, cuando se trata de contratar servicios técnicos especializados no disponibles en el mercado general bajo condiciones comparables.

Para el presente contrato no aplican los Acuerdos Comerciales ni la limitación a Mipymes.

Lo anterior con fundamento en el inciso 3° del Artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015.

6. EL ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO INDICANDO CON PRECISIÓN LAS VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO DE LA RESPECTIVA CONTRATACIÓN, ASÍ COMO SU MONTO Y EL DE LOS COSTOS PARA LA ENTIDAD ASOCIADOS A LA REALIZACIÓN DEL PROCESO DE SELECCIÓN Y A LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

El valor del contrato es de **OCHENTA Y NUEVE MILLONES DOCSIENTOS CINCUENTA MIL PESOS IVA INCLUIDO ($89.250.000),** teniendo en cuenta la propuesta presentada por el contratista la cual hace parte integral del presente proceso.

Para seleccionar el contratista se tiene en cuenta su idoneidad, especialidad y experiencia partiendo de los estudios necesarios para desarrollar la actividad propia del objeto del contrato.

Así mismo el Fondo de Valorización de Medellín verificará si el contratista cumple con todas sus obligaciones que la ley así lo requiere y las establecidas por el Plan de Contratación de la entidad entre otras: Presentar los Antecedentes Disciplinarios, fotocopia del Registro Único Tributario (RUT) y las demás que fuesen necesarias.

Se considera como valor de honorarios estimados para el desarrollo de las tecnologías requeridas la cotización presentada por la Lonja de propiedad raíz de Medellín que se encuentra en documento adjunto a los estudios previos y que hace parte integral del proceso.

7. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE:

El Fondo de Valorización de Medellín para satisfacer la presente necesidad pretende suscribir un contrato con una persona jurídica a través del cual se desarrolle la metodología Ex Ante que permita proyectar los cambios en el valor suelo como efecto de las acciones urbanísticas impulsadas por el Distrito de Medellín y la ejecución de un estudio Ex Post que mide la real valorización o plusvalía generada por los diferentes proyectos desarrollados, y que servirán como insumo de estudios de pre inversión para el Fondo de Valorización de Medellín.

8. EL SOPORTE QUE PERMITA LA ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO.

La Entidad tiene la obligación de realizar un análisis que incluya la tipificación, valoración y asignación de riesgos previsibles involucrados en la contratación (Art. 4° Ley 1150). Riesgos, según el Decreto 1082 de 2015, son de los eventos que puedan generar efectos adversos de distinta magnitud en el logro de los objetivos del proceso de contratación o la ejecución del contrato.

Para este proceso son riesgos todas aquellas circunstancias que pueden afectar o romper el equilibrio o económico del contrato en su desarrollo o ejecución.

Así mismo, los riesgos imprevisibles aquellos hechos o circunstancias cuya previsión no es factible, es decir su ocurrencia no se puede prever, deberán estar considerados como costos del contrato, tanto los directos como los indirectos.

De conformidad con lo anterior se procede a hacer el análisis del riesgo que corresponde en los siguientes términos:

- **RIESGOS PREVISIBLES**:

Son los hechos posibles que por la naturaleza del contrato y la actividad a ejecutar es factible su ocurrencia.

- **RIESGO REGULATORIO**:

Comprende variaciones de las tarifas de mercado regulado, cambios de la carga impositiva tributaria de las reformas legales futuras y la adopción de decisiones administrativas:

- Financieras
- Pérdida de liquidez
- Inflación
- Cambiario
- Variaciones de precios

- **RIESGOS OPERATIVOS**:

Son intrínsecos al contrato y comprende todas las formas de incumplimiento de las obligaciones que pueden generarse producto del acuerdo de voluntades:

- Incumplimiento de compromisos adquiridos por el contratista.
- Incumplimiento de las obligaciones laborales o de seguridad social por parte del contratista a sus trabajadores.

- Incumplimiento de pagos a terceros.

La estimación del riesgo consiste en medir la probabilidad de ocurrencia de un evento y su impacto en el caso de que se materialice. La medición efectiva y cuantitativa del riesgo se asocia con la posibilidad de pérdida futura. Para el caso de la contratación estatal no se establece una metodología para la cuantificación del riesgo, lo cual da a la entidad cierto grado de discrecionalidad.

Frente a la necesidad que se pretende satisfacer, se establecerá el grado de probabilidad de ocurrencia y de impacto en relación con el equilibrio económico del contrato, utilizando una escala ordinal en la que se hace referencia a criterios de medición como se presenta a continuación: MUY ALTO, ALTO, MEDIO, BAJO, MUY BAJO.

RIESGO PREVISIBLE	GRADO DE OCURRENCIA	GRADO DE IMPACTO	CONTRATISTA
REGULATORIO	MUY BAJO	MEDIO	**X**
OPERATIVOS			
Variaciones en la disponibilidad o en el costo de los servicios necesarios para el cumplimiento del objeto.	MUY BAJO	MEDIO	**X**
Incumplimiento del subcontratista suministrador de servicios necesarios para poder ejecutar el objeto del contrato.	MUY BAJO	ALTO	X
Incumplimiento de los compromisos adquiridos por el contratista.	MEDIO	MEDIO	X
Incumplimiento de las obligaciones laborales o de seguridad social por parte del contratista a sus trabajadores.	MEDIO	MEDIO	X
Incumplimiento en el pago de honorarios/ Salarios	MEDIO	ALTO	X

9. EL ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE LOS MECANISMOS DE COBERTURA QUE GARANTIZAN LAS OBLIGACIONES SURGIDAS CON OCASIÓN DEL PROCESO DE SELECCIÓN Y DEL CONTRATO A CELEBRAR.

Teniendo en cuenta los riesgos estimados dentro del trámite del presente proceso contractual, y buscando minimizar cualquier perjuicio que pudiese sufrir el Fondo de Valorización de Medellín por el incumplimiento de las obligaciones surgidas de la presentación de la propuesta o de la celebración del contrato se encuentra pertinente exigir la constitución de las garantías señaladas en el Decreto Nacional 1082 de 2015, que permitan al Fondo de Valorización como entidad contratante, en caso de presentarse algún o algunos de los siniestros que ampara, trasladar al garante la responsabilidad de resarcir en el porcentaje establecido por los perjuicios ocasionados.

De acuerdo con el análisis de riesgos, las garantías que debe constituir el contratista para amparar los riesgos que se derivan del contrato son:

- **CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES SURGIDAS DEL CONTRATO ESTATAL:** Por una cuantía equivalente al DIEZ (10%) del valor total del contrato, con una vigencia igual a su plazo y cuatro (04) meses más.
- **CALIDAD DEL SERVICIO PRESTADO:** Por una cuantía equivalente al DIEZ (10%) del valor total del contrato, con una vigencia igual a su plazo y cuatro (04) meses más.

10. LOS DEMÁS ASPECTOS DERIVADOS DE LA COMPLEJIDAD DEL OBJETO CONTRACTUAL QUE SOPORTEN LOS REQUERIMIENTOS QUE SE INCLUYEN EN EL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES (PARA CIERTOS PROCESOS, INCLUIR EN ESTE PUNTO LAS OBLIGACIONES ADICIONALES MÁS RELEVANTES, LOS VALORES AGREGADOS QUE DEBEN OFRECER EN LAS PROPUESTAS O ALGUNA ESPECIFICACIÓN QUE SE CONSIDERE ESENCIAL Y RELEVANTE):

N/A

11. ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO A CELEBRAR

Bien o servicio objeto del contrato:	Prestación de servicios profesionales especializados para la estructuración de la metodología integral que permita analizar, proyectar y estimar los cambios en el valor del suelo como efecto de las acciones urbanísticas impulsadas por el Distrito, así como el desarrollo de estudios técnicos que determinen el efecto plusvalía real generado por proyectos, que sirva de insumo para los estudios de preinversión de Fonvalmed.
Valor estimado del contrato:	**OCHENTA Y NUEVE MILLONES DOCSIENTOS CINCUENTA MIL PESOS IVA INCLUIDO ($89.250.000)**
Forma de pago:	El Fondo de Valorización de Medellín realizará la transferencia electrónica mediante un único pago, a la cuenta informada por el proponente en el formulario de inscripción en el Directorio de Proveedores y Contratistas del FONVALMED y con recibido a satisfacción por parte del FONVALMED. Como requisito los pagos que se deben hacer el contratista deberán certificar el cumplimiento de las obligaciones relativas a la seguridad social, pensiones y riesgos profesionales laborales del personal vinculado, el supervisor del contrato por El Fondo de Valorización de Medellín deberá revisar el cumplimiento de este requisito. Adicionalmente se tendrá en cuenta para el pago: a) Constancia de recibo a satisfacción por parte del supervisor del contrato. b) Certificación de pago de parafiscales y seguridad social que conste se encuentre al día en el pago del mes correspondiente, firmado por el Representante Legal y/o Revisor Fiscal. c) Acta de entrega de los productos debidamente suscrita por ambas partes.

Anticipo:	N/A.
Supervisión del contrato:	Directora general del Fonvalmed o funcionario idóneo designado por este.
Lugar de Ejecución:	Fondo de Valorización del Municipal de Medellín, ubicado en el Aeropuerto Olaya Herrera, Cra 65 # 13-157 – pisos 2 y 3 ó en el lugar que disponga el Fondo de Valorización de Medellín.
Plazo de ejecución del contrato	Noventa (90) días calendario contados a partir de la suscripción del acta de inicio.
Multas:	Cinco (5x1000) por mil del valor del contrato por cada evento de incumplimiento, sin exceder el 20% del valor total del contrato.
Cláusula Penal Pecuniaria:	Diez (10%) por ciento del valor del contrato.
12. Indicación de si la contratación respectiva está cobijada por un acuerdo internacional o un tratado de libre comercio vigente para el estado colombiano	
Por tratarse de un proceso mediante la modalidad de contratación directa estipulada en la Ley 1150 de 2007 no le es aplicable las obligaciones de los acuerdos internacionales, y por lo tanto no se requiere establecer si están o no cubiertos por dichos acuerdos.	

JAIME ALBERTO ROLDAN GIL
Firmado digitalmente por JAIME ALBERTO ROLDAN GIL
Fecha: 2025.08.21 16:59:07 -05'00'

Jaime Alberto Roldan Gil
Subdirector Administrativo y Financiero

Proyectó:

Mariana Chacón Lastra
Contratista- Gestión Contractual

Proyecto: Fabio Alejandro Macias Restrepo
Contratista- Profesional especializado

											ANEXO RIESGOS									
CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCION	CONSECUENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	CALIFICACION TOTAL	CATEGORIA	ASIGNACION	TRATAMIENTOS O CONTROLES	IMPACTO DESPUES DEL TRATAMIENTO O CONTROL				AFECTA EL EQUILIBRIO ECONOMICO DEL MERCADO	PERSONA RESPONSABLE POR LA INPLEMENTACIÓN DEL TRATAMIENTO	FECHA DE INICIO DEL TRATAMIENTO	FECHA DE TERMINACION DEL TRATAMIENTO	MONITOREO Y REVISION	
												PROBABILI	IMPACTO	CALIFICACION TOTAL	CATEGORIA					COMO SE REALIZA	PERIODICIDAD
General	Externo	Ejecución	Operacional	Deficiencia en la calidad de los bienes o servicios	Retrasos en el cumplimiento de los objetivos	1	2	3	Bajo	Contratista	Exigencia de cumplimiento	1	1	2	Bajo	No	Supervisor	agosto 2025	Terminación del contrato	supervisión constante	Mensual
General	Externo	Ejecución	Operacional	Incumplimiento de las obligaciones contractuales	Retrasos en el cumplimiento de los objetivos	1	2	3	Bajo	Contratista	Exigencia de cumplimiento	1	1	2	Bajo	No	Supervisor	agosto 2025	Terminación del contrato	supervisión constante	Mensual
General	Externo	Ejecución	Operacional	Retrasos o faltas	Retrasos en el cumplimiento de los objetivos	1	2	3	Bajo	Contratista	Exigencia de cumplimiento	1	1	2	Bajo	No	Supervisor	agosto 2025	Terminación del contrato	supervisión constante	Mensual
General	Externo	Ejecución	Operacional	No aporte de las garantías, cuando aplique	Retrasos en el cumplimiento de los objetivos incremento de los costos	1	2	3	Bajo	Contratista	Exigencia de cumplimiento	1	1	2	Bajo	No	Supervisor	agosto 2025	Terminación del contrato	supervisión constante	Mensual
General	Externo	Ejecución	Operacional	La no suscripción del contrato sin justa causa	Retrasos en el cumplimiento de los objetivos incremento de los costos	1	2	3	Bajo	Contratista	Exigencia de cumplimiento	1	1	2	Bajo	No	Supervisor	agosto 2025	Terminación del contrato	supervisión constante	Mensual

General	Externo	Ejecución	Operacional	El no cumplimiento jurídico y técnico dispuesto en los estudios previos y el contrato por parte de contratista.	Retraso en la prestación del servicio	1	3	4	Bajo	Contratista	NA	1	2	3	No	No	Supervisor	agosto 2025	Terminación del contrato	supervisión constante	Mensual
General	Externo	Ejecución	Operacional	Variación de Cantidades	Efectos en desarrollo del contrato, que incrementen o disminuyan las cantidades inicialmente contempladas	3	1	4	Bajo	Contratista -	Exigencia de garantía de cumplimiento	1	1	2	No	No	Supervisor	agosto 2025	Terminación del contrato	supervisión constante	Mensual
General	Interno	Ejecución	Operacional	Modificación en especificaciones técnicas	Efectos derivados de las variaciones en las condiciones técnicas o del proceso.	1	3	4	Bajo	Contratista -	Exigencia de garantía de cumplimiento	1	2	3	No	No	Supervisor	agosto 2025	Terminación del contrato	supervisión constante	Mensual