Contenido del Estudio Previo

A. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD 2
B. JUSTIFICACIÓN 4
C. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR 5
D. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS: 5
1. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS DE LAS NACIONES UNIDAS – UNSPSC: 8
2. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS 8
2.2 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA 8
3. TIPO DE CONTRATO 9
4. PLAZO DE EJECUCIÓN 9
5. SUPERVISIÓN 9
6. FORMA DE PAGO: 9
E. FUNDAMENTO JURÍDICO 10
F. ANALISIS ECONÓMICO Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO 11
1. ESTUDIO DEL SECTOR Y ESTUDIO DEL MERCADO 11
2. SOLICITUD DE COTIZACIONES ..... **¡Error! Marcador no definido.**
3. VALOR OFICIAL DEL PROCESO 13
G. CRITERIO DE SELECCIÓN ..... **¡Error! Marcador no definido.**
H. ANALISIS DE RIESGOS QUE DEBEN SER AMPARADOS POR EL CONTRATISTA 13
I. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS 14
J. PENALIDAD, MULTAS E INDEMNIDAD 14
K. ELABORACIÓN 15

Fecha de elaboración: 30 de octubre de 2025

Rector (a)
ALEJANDRO VILLA GÓMEZ
INSTITUTO TECNOLÓGICO METROPOLITANO

ASUNTO: Estudios previos de prestación de servicios profesionales para el acompañamiento estratégico en la definición de los instrumentos económicos del POT y el fortalecimiento del Modelo de Gerencia de Hacienda Pública del Distrito en línea con estándares nacionales e internacionales, en el marco de los contratos interadministrativos 4600104413 y 4600104416, suscritos por la Secretaría de Hacienda del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación Medellín con el Instituto Tecnológico Metropolitano – ITM.

Respetado (a) Rector (a)

La Unidad Estratégica de Negocios requiere satisfacer la siguiente necesidad: acompañamiento estratégico en la definición de los instrumentos económicos del POT y el fortalecimiento del Modelo de Gerencia de Hacienda Pública del Distrito en línea con estándares nacionales e internacionales, en el marco de los contratos interadministrativos 4600104413 y 4600104416, suscritos por la Secretaría de Hacienda del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación Medellín con el Instituto Tecnológico Metropolitano – ITM."

A. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

1. ÁREA DE NEGOCIOS Y CENTRO DE COSTOS

Código Área de Negocio	*Nombre Área de Negocio*	*Código Centro de Costos*	*Nombre Centro de Costos Nuevo*
100102104413	104413/2025-INGRESOS TRIBUTARIOS 2025	1016231102123	CONVENIOS Y PROYECTOS INTERADMINISTRATIVOS
100102104416	104416/2025-GESTION FINANCIERA	1016231102123	CONVENIOS Y PROYECTOS INTERADMINISTRATIVOS

El Plan de Desarrollo Institucional 2022 - 2025 "Hacia una Era de Universidad y Humanidad" en su línea estratégica Nro. 3 "Proyección Social para Generar Transformaciones Humanas y Sostenibles" busca Consolida al ITM como un aliado estratégico del sector social y productivo atendiendo sus necesidades y expectativas; a través de la extensión de las fortalezas institucionales aportando al desarrollo sostenible contemplando e programa Consolidación de alianzas para la extensión, la proyección social y el posicionamiento institucional con los proyectos de Desarrollo de la proyección social humana y sostenible y Consolidación de la extensión académica orientada a la atención de desafíos y prioridades del territorio para el desarrollo humano sostenible

y con el fin de dar cumplimiento a las obligaciones adquiridas en virtud de los contratos N° 4600104413 y 4600104416 de 2025.

Lo mencionado anteriormente, requiere como acción indispensable un apoyo acompañamiento estratégico en la definición de los instrumentos económicos del POT y el fortalecimiento del Modelo de Gerencia de Hacienda Pública del Distrito en línea con estándares nacionales e internacionales, orientada a lograr una estructura sólida y confiable de las finanzas públicas del Distrito es una base fundamental para respaldar la gestión eficiente y transparente de los recursos públicos a partir de la producción, administración, y uso de información oportuna y de calidad de acuerdo a estándares de práctica.

En el marco de los compromisos antes mencionados, el ITM suscribió los contratos interadministrativos N° 4600104413 y 4600104416 de 2025., con la Secretaría de Hacienda del Distrito de Medellín, que tiene por objeto respectivamente: "*CONTRATO INTERADMINISTRATIVO PARA APOYAR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO "MEJORAMIENTO EN EL RECAUDO Y GESTIÓN DE LOS INGRESOS TRIBUTARIOS Y NO TRIBUTARIOS" y "CONTRATO INTERADMINISTRATIVO PARA APOYAR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO "FORTALECIMIENTO DE LA GESTIÓN FINANCIERA DE LA HACIENDA PÚBLICA DEL DISTRITO"*

Medellín es reconocida a nivel nacional e internacional como un laboratorio vivo de innovación social, urbana y tecnológica. A lo largo de las últimas dos décadas, la ciudad ha liderado procesos de transformación profunda, fortaleciendo el tejido social y recuperando la confianza ciudadana a través de proyectos emblemáticos y políticas públicas innovadoras.

En este contexto, Uno de los pilares fundamentales de la Hacienda Pública es la seguridad jurídica, entendida como la certeza que tiene la administración en la correcta aplicación de la norma vigente y en la gestión adecuada de los de riegos que puedan afectar la sostenibilidad fiscal.

En este marco, el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, ha venido consolidando estrategias para fortalecer la gestión financiera, la transparencia y la eficiencia operativa en la administración de los recursos del Presupuesto General. Como parte de este proceso, Medellín viene experimentando una rápida transformación urbana y, en respuesta a esta situación, como parte de sus prioridades, la actual administración se encuentra en proceso de actualización de su Plan de Ordenamiento Territorial (POT). El POT implicará nuevas definiciones en cuanto al uso del suelo en el distrito y conlleva, igualmente, la definición de instrumentos económicos para capturar valor a partir del aprovechamiento del suelo. Con ello, existe un amplio potencial para mejorar los ingresos del distrito y para apalancar financieramente los requerimientos de inversión social y de infraestructura que demandarán el desarrollo urbano y la gestión del territorio a futuro.

En la actualidad, el amplio portafolio de instrumentos de captura del valor del suelo alberga un potencial importante para la generación de ingresos tributarios y no tributarios, ya que todo indica que el Distrito aún se encuentra por debajo de su potencial (Smolka M. 2019). Durante 2023, en Medellín la participación de la Plusvalía (0%), Delineación Urbana (1,05%) y las Contribuciones por Valorización (0%) fue menor que en ciudades como Bogotá que recaudó 0,12% de Plusvalía y 2% de delineación, o Barranquilla que recaudó 0,05% por Valorización y 1,37% por Delineación Urbana (Fuente: FUT-DNP, cálculos propios). Lo anterior, sin contar otros instrumentos que pueden generar ingresos y apalancar inversiones a partir del aprovechamiento económico del espacio público, el reparto de cargas y beneficios en el marco de planes parciales, y otros mecanismos de actuación urbanística, o mecanismos de financiación que permitan anticipar los flujos y completar los requerimientos de inversión de corto y mediano plazo.

Asimismo, en el marco de los objetivos del Plan de Desarrollo Distrital, la Secretaría de Hacienda se ha propuesto avanzar en la modernización y fortalecimiento del modelo de gerencia de la hacienda pública. Lograr una estructura sólida y confiable de las finanzas públicas del Distrito es una base fundamental para respaldar la gestión eficiente y transparente de los recursos públicos a partir de la producción, administración, y uso de información oportuna y de calidad de acuerdo a estándares de práctica. Esto debe permitir optimizar los procesos de planeación fiscal y contar con instrumentos que informen basados en evidencia las dinámicas financieras del distrito. Esto también permite mejorar la transparencia y la rendición de cuentas sobre la gestión financiera, así como la comparabilidad entre las entidades del distrito y de este con sus pares nacionales e internacionales.

2. TIPO DE PROYECTO Y ORIGEN DE LOS RECURSOS

TIPO DE PROYECTO	*ORIGEN DE LOS RECURSOS*	*EJE TEMÁTICO*
APOYO	FUNCIONAMIENTO	*Convenios* 4600104413 *de 2025 /* INGRESOS TRIBUTARIOS 2025 – 4600104416/2025 GESTION FINANCIERA

B. JUSTIFICACIÓN

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD O PROBLEMA INSTITUCIONAL QUE SE PRETENDE SATISFACER

La Unidad Estratégica de Negocios requiere se autorice en marco de los compromisos adquiridos en los contratos N° 4600104413 y 4600104416 de 2025 con la Secretaría de Hacienda del Distrito de Medellín, acompañamiento estratégico en la definición de los instrumentos económicos del POT y el fortalecimiento del Modelo de Gerencia de Hacienda Pública del Distrito en línea con estándares nacionales e internacionales, orientada a lograr una estructura sólida y confiable de las finanzas públicas del Distrito es una base fundamental para respaldar la gestión eficiente y transparente de los recursos públicos a partir de la producción, administración, y uso de información oportuna y de calidad de acuerdo a estándares de práctica.

La necesidad surge ante la actual actualización del POT de Medellín, proceso que conlleva la redefinición de usos del suelo, mecanismos de captura de valor y estrategias de financiación territorial. Este escenario exige el diseño de instrumentos técnicos y económicos que garanticen la sostenibilidad financiera del Distrito y que permitan maximizar los ingresos derivados del aprovechamiento del suelo urbano, a través de herramientas como la participación en plusvalías, la contribución por valorización y la delineación urbana, entre otras.

Adicionalmente, el fortalecimiento del Modelo de Gerencia de Hacienda Pública es una prioridad dentro de los objetivos estratégicos de la Secretaría de Hacienda, toda vez que una estructura financiera sólida y moderna es indispensable para mejorar la eficiencia en la planeación fiscal, optimizar los procesos de administración tributaria y promover la transparencia en la gestión de los recursos públicos. En ese sentido, la implementación

de instrumentos tecnológicos como un Observatorio Fiscal Distrital, con tableros de control y análisis de información financiera, representa una herramienta esencial para la toma de decisiones basadas en evidencia.

Dado el nivel de complejidad técnica de las actividades requeridas —que involucran análisis de instrumentos económicos del POT, proyecciones fiscales, diseño institucional y desarrollo de indicadores de desempeño (KPI)—, se requiere la contratación de una firma consultora con experiencia comprobada en economía urbana, planeación territorial y gestión fiscal pública, que cuente con un equipo interdisciplinario de expertos en economía, finanzas públicas, desarrollo urbano, ordenamiento territorial y derecho tributario.

Con dichas acciones se permitirán fortalecer la planeación financiera distrital, modernizar la gestión fiscal y garantizar una participación técnica activa de la Secretaría de Hacienda en la definición de políticas de ordenamiento territorial con enfoque económico.

C. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

1. **OBJETO:** Prestación de servicios profesionales para el acompañamiento estratégico en la definición de los instrumentos económicos del POT y el fortalecimiento del Modelo de Gerencia de Hacienda Pública del Distrito en línea con estándares nacionales e internacionales, en el marco de los contratos interadministrativos 4600104413 y 4600104416, suscritos por la Secretaría de Hacienda del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación Medellín con el Instituto Tecnológico Metropolitano – ITM

2. **ALCANCE DEL OBJETO**:

El presente contrato comprende la prestación de servicios de acompañamiento técnico y estratégico a la Secretaría de Hacienda del Distrito de Medellín, orientado a la definición de los instrumentos económicos del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y al fortalecimiento del Modelo de Gerencia de Hacienda Pública del Distrito, con el fin de mejorar la eficiencia fiscal, la planeación financiera y la transparencia en la gestión de los recursos públicos.

D. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

Para el desarrollo del objeto contractual se requieren las siguientes especificaciones técnicas:

A. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS: para el acompañamiento estratégico en la definición de los instrumentos económicos del POT y el fortalecimiento del Modelo de Gerencia de Hacienda Pública del Distrito en línea con estándares nacionales e internacionales.

1. DEFINICIÓN DE LOS INSTRUMENTOS ECONÓMICOS DEL POT

1.1 Acompañamiento en la revisión y verificación de consistencia y calidad de los escenarios de ingresos potenciales a partir de los instrumentos de captura de valor del suelo afectados por las definiciones del nuevo POT y su operativización en los procesos de la Hacienda Pública.

.

Las actividades de apoyo a realizar en el marco de esta línea de trabajo se enfocan en el análisis y la identificación de recomendaciones prácticas como insumo para la definición de las estrategias y mecanismos de financiación y programación de los ingresos y gastos de mediano plazo del Distrito. Estas actividades incluyen:

a. Análisis situacional del estado de implementación de los instrumentos de captura de valor del suelo.

b. Revisión técnica de las proyecciones fiscales de los instrumentos de captura del valor del suelo derivadas de la actualización del POT con: contribución por valorización, participación en plusvalías, y obligaciones urbanísticas.

c. Análisis de las dinámicas de otros ingresos asociados al uso del suelo potencialmente afectados por las disposiciones del nuevo POT, (Predial, ICA, y delineación urbana).

1.2 Apoyo en la incorporación de la visión estratégica de mediano y largo plazo de las finanzas públicas distritales y la Secretaría de Hacienda en la definición del nuevo POT

Las actividades de apoyo estratégico a realizar se enfocan en el fortalecimiento de las capacidades institucionales de la Secretaría de Hacienda para su participación activa en las definiciones estratégicas del POT. Estas actividades incluyen:

d. Análisis funcional y recomendaciones para fortalecer las capacidades institucionales para la participación de la Secretaría en la definición de la visión estratégica del ordenamiento territorial y la implementación de los instrumentos del POT.

e. Proporcionar insumos técnicos para la participación de Hacienda en las fases de formulación para cubrir todo el proceso de revisión.

PRODUCTOS ENTREGABLES:

1. Análisis situacional del estado de implementación de los instrumentos de captura del valor del suelo.
2. Documento con la revisión técnica consolidada de las proyecciones fiscales derivadas de la actualización del POT, con énfasis en la contribución por valorización, participación en plusvalías y obligaciones urbanísticas.
3. Documento de análisis de las dinámicas de otros ingresos asociados al uso del suelo potencialmente afectados por las disposiciones del nuevo POT (Predial, ICA, y delineación urbana).
4. Análisis funcional y recomendaciones para fortalecer las capacidades institucionales para la participación de la Secretaría en la definición de la visión estratégica del ordenamiento territorial y la implementación del POT.
5. Insumos técnicos para la participación de Hacienda en las fases de formulación para cubrir todo el proceso de revisión.

2. FORTALECIMIENTO DEL MODELO DE GERENCIA DE HACIENDA PÚBLICA DEL DISTRITO.

2.1 Acompañamiento técnico y estratégico en el diseño y puesta en marcha del Observatorio Fiscal para fortalecer las capacidades analíticas e investigativas sobre la gestión fiscal en la administración distrital.

Las actividades de apoyo estratégico enmarcadas en esta línea de trabajo se centran en el diseño técnico e institucional de un instrumento de gestión y análisis de la información sobre la gestión de los ingresos y los gastos del distrito tendiente a proporcionar evidencia para mejorar la toma de decisiones fiscales. Estas actividades incluyen:

a. Diseño conceptual y operativo del Observatorio Fiscal, la propuesta de estructura organizacional y tecnológica y la formulación de una hoja de ruta para su implementación y sostenibilidad.

b. Propuesta de indicadores (KPI) e identificación de fuentes y procesos de gestión de la información del Observatorio.

c. Tablero de control interactivo (en Power Bi) para la gestión y visualización de la información de seguimiento a ingresos, gastos y financiamiento con parámetros de comparación territorial y nacional.

PRODUCTOS ENTREGABLES:

1. DocumentoqueincluyaelDiseñoconceptualyoperativodelobservatoriodeingresos.Lapropuestadeestructuraorganizacionalytecnológica, y la formulación de una hoja de ruta para su implementación y sostenibilidad.
2. Documento propuesta de indicadores (KPI), la identificación de fuentes de información y procesos para la adecuada gestión de la información del observatorio.
3. Tablero de control interactivo (en Power Bi) para la gestión y visualización de la información de seguimiento a ingresos, gastos y financiamiento con parámetros de comparación territorial y nacional.

ITEM	DETALLE	VALOR TOTAL SIN IVA	IVA (19%)	TOTAL
1	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA EL ACOMPAÑAMIENTO ESTRATÉGICO EN LA DEFINICIÓN DE LOS INSTRUMENTOS ECONÓMICOS DEL POT Y EL FORTALECIMIENTO DEL MODELO DE GERENCIA DE HACIENDA PÚBLICA DEL DISTRITO EN LÍNEA CON ESTÁNDARES NACIONALES E INTERNACIONALES	$ 252.100.840	$47.899.160	$300.000.000

1. **CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS DE LAS NACIONES UNIDAS – UNSPSC:**

Se efectuó la clasificación y se tienen los siguiente Códigos UNSPSC

CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS DE LA ONU					
GRUPO	**SEGMENTOS**	**FAMILIAS**	**CLASES**	**PRODUCTOS**	**COGIGO UNSPSC**
F	80	10	15	07	
Servicios	Servicios de gestión, servicios, profesionales de empresa y servicios administrativos	Servicios de asesoría de gestión	Servicios de consultoría de negocios y administración corporativa	Servicios de asesoramiento sobre tecnologías de la información	80101507

2. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS

2.2 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

El contratista deberá cumplir el contrato de conformidad con especificaciones técnicas y propuesta económica presentada para el proceso, los requerimientos que en virtud del contrato le haga el supervisor del contrato ejecutando las actividades que se encaminen al cabal cumplimiento y ejecución de sus obligaciones contractuales, descritas así:

1. Realizar un diagnóstico técnico y situacional sobre el estado actual de implementación de los instrumentos de captura de valor del suelo en el Distrito de Medellín, incluyendo plusvalía, contribución por valorización, delineación urbana y obligaciones urbanísticas.
2. Efectuar la revisión técnica y verificación de consistencia de las proyecciones fiscales derivadas de la actualización del POT, considerando los escenarios de ingresos potenciales asociados al aprovechamiento del suelo.
3. Analizar las dinámicas tributarias y no tributarias derivadas del uso del suelo (Predial, ICA, delineación urbana, entre otros) y su posible impacto con las disposiciones del nuevo POT.
4. Formular recomendaciones prácticas y estratégicas que orienten la definición de políticas y mecanismos de financiación a mediano y largo plazo, fortaleciendo la planeación fiscal y la gestión de ingresos del Distrito.
5. Apoyar técnicamente a la Secretaría de Hacienda en la incorporación de la visión estratégica de las finanzas públicas dentro del proceso de formulación y revisión del POT.
6. Diseñar el Observatorio Fiscal Distrital, definiendo su estructura conceptual, institucional, organizacional y tecnológica, orientada a fortalecer las capacidades analíticas de la Secretaría de Hacienda.
7. Elaborar una hoja de ruta para la implementación y sostenibilidad del Observatorio Fiscal, que contemple la integración de sistemas de información, procesos de actualización y uso de la herramienta para la toma de decisiones.

8. Formular un conjunto de indicadores de desempeño (KPI), con la respectiva identificación de fuentes, metodologías y flujos de información para el seguimiento de ingresos, gastos y financiamiento.
9. Desarrollar un tablero de control interactivo en Power BI, que permita visualizar de forma dinámica la información fiscal del Distrito, incluyendo análisis comparativos a nivel territorial y nacional.
10. Entregar los productos y documentos derivados de cada línea de trabajo, conforme al cronograma establecido y con la calidad técnica esperada por la Secretaría de Hacienda y el ITM
11. Presentar informes mensuales de avance que den cuenta del desarrollo de las actividades y del cumplimiento de los objetivos definidos.
12. Contar con un equipo técnico mínimo conformado por profesionales con experiencia comprobada en gestión financiera pública, desarrollo urbano, instrumentos económicos del suelo, planeación territorial, derecho tributario y análisis fiscal.
13. Garantizar la presencia y participación activa en reuniones técnicas, mesas de trabajo, comités y demás espacios de coordinación requeridos durante la ejecución del contrato.
14. Garantizar la transferencia de conocimiento al equipo técnico de la Secretaría de Hacienda, mediante sesiones de socialización, capacitación o acompañamiento permanente.
15. Garantizar la confidencialidad y la reserva de la información institucional a la que tenga acceso en virtud del contrato, así como la propiedad intelectual de los productos desarrollados a favor del Instituto Tecnológico Metropolitano y la Secretaría de Hacienda del Distrito de Medellín.
16. Atender oportunamente los requerimientos de la supervisión del contrato, responder solicitudes, entregar informes de avance y ajustar los productos cuando así se requiera, dentro de los plazos y términos establecidos por la entidad contratante.
17. Las demás obligaciones inherentes al contrato

Nota: Por el alcance de las actividades a ejecutar del presente proceso de contratación; no se generarán residuos sólidos, ni se manejarán sustancias químicas; en tal sentido no habrá una afectación significativa al medio ambiente, sin embargo, el contratista deberá acatar las normas legales ambientales vigentes y procurar siempre la protección de su entorno.

3. TIPO DE CONTRATO

Contrato de Prestación de Servicios.

4. **PLAZO DE EJECUCIÓN:**
La duración del contrato será cincuenta y ocho (58) días, contados a partir de la firma del contrato en la plataforma SECOP II, sin superar la fecha de terminación del contrato interadministrativo.

.

5. SUPERVISIÓN: Jefe de Oficina Centro de Investigación y Extensión

6. FORMA DE PAGO:

El ITM realizará pagos parciales mensuales, correspondientes a lo acordado por las partes, entre los 15 primeros días hábiles del mes, una vez firmado el contrato y hasta la terminación de este; previo recibo a

satisfacción expedido por el supervisor del contrato, previa presentación de la factura o cuenta de cobro, adjuntando el comprobante del pago de aportes al sistema de seguridad social y parafiscales. No habrá lugar a anticipos.

El pago se surtirá con sujeción a los procedimientos de la Institución.

El contratista, deberá presentar las facturas correspondientes al cobro de las actividades realizadas durante la ejecución del contrato, las cuales deberán ser cargadas en el expediente electrónico del contrato en Secop II y además, deberá enviarlas al correo electrónico 800214750@factureinbox.co; este es el único medio autorizado para recibir las facturas, que deberán estar acompañadas de los siguientes documentos:

- RUT actualizado
- Certificación Bancaria
- Certificado de parafiscales y seguridad social
- Resolución de Autorización de la DIAN

Las facturas de venta o documentos equivalentes deben cumplir como requisito mínimo las normas fiscales vigentes establecidas en el Estatuto Tributario.

En la factura o documento equivalente se debe hacer alusión al número de contrato, la dependencia responsable, nombre del supervisor designado o funcionario responsable y detallar en la factura el concepto del bien o servicio que se está vendiendo o prestando.

Previo a la entrega de la factura el contratista deberá suministrar la información relacionada anteriormente para la aprobación por parte de la Supervisión.

El CONTRATISTA autoriza expresamente a la INSTITUCION, para descontar de sus pagos, honorarios y demás emolumentos facturados, las sumas de dinero que por error le sean pagadas. Así mismo, autoriza la deducción correspondiente a impuestos y similares que las normas establezcan para este tipo de pagos.

Los impuestos, tasas, retenciones y contribuciones que surjan del contrato serán asumidas por el contratista, para cuyos efectos se harán las retenciones del caso y se cumplirán las obligaciones fiscales determinadas en la Ley.

E. FUNDAMENTO JURÍDICO

1. MODALIDAD DE SELECCIÓN

La modalidad de este proceso de contratación es la Contratación Directa.

La modalidad de selección se fundamenta jurídicamente en el literal h) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007.

h) Para la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que sólo puedan encomendarse a determinadas personas naturales;

Y en el artículo ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.9. **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.

La Entidad Estatal, para la contratación de trabajos artísticos que solamente puedan encomendarse a determinadas personas naturales, debe justificar esta situación en los estudios y documentos previos.

En el caso concreto nos encontramos en la causal precitada por cuanto se trata de la prestación de servicios profesionales de los cuales el ITM no cuenta con el personal profesional e idóneo para prestarlo, debido a que se tratan de actividades de corte Técnico y Tecnológico de los cuales no se cuenta con los profesionales de planta idóneos para dictarlos.

F. ANALISIS ECONÓMICO Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

1. ESTUDIO DEL SECTOR Y ESTUDIO DEL MERCADO

Dándole cumplimiento al artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, que establece: “Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso”, el Instituto Tecnológico Metropolitano realizó el análisis de la información necesaria para conocer el sector que desarrollará el objeto contractual:

2. SOLICITUD DE COTIZACIONES:

Por tratarse de un proceso de contratación directa, se envió invitación a presentar propuesta a la empresa **ECONOMÍA URBANA S.A.S.** para presentar oferta para suscribir contrato para "*Prestación de servicios profesionales para el acompañamiento estratégico en la definición de los instrumentos económicos del POT y el fortalecimiento del Modelo de Gerencia de Hacienda Pública del Distrito en línea con estándares nacionales e internacionales, en el marco de los contratos interadministrativos 4600104413 y 4600104416, suscritos por la Secretaría de Hacienda del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación Medellín con el Instituto Tecnológico Metropolitano – ITM*"

3. ARGUMENTO DE LA SELECCIÓN:

Al tratarse de contratación directa, se procederá a contratar una persona jurídica que cuenta con toda la idoneidad necesaria para desarrollar el presente objeto contractual, de acuerdo con lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015.

ECONOMÍA URBANA S.A.S. se identifica como la entidad idónea, dada su amplia trayectoria nacional e internacional en consultoría estratégica, gestión fiscal, desarrollo urbano y fortalecimiento institucional. Desde su fundación en 2006, la firma ha ejecutado más de 250 proyectos exitosos en América, el Caribe, Asia, África y Medio Oriente, acompañando gobiernos, organismos internacionales, ONG y empresas públicas y privadas en la formulación y evaluación de estrategias, programas y proyectos de desarrollo económico y social.

Su equipo interdisciplinario de alta calidad combina conocimiento técnico, rigor analítico y experiencia práctica en economía, finanzas públicas, ordenamiento territorial, derecho tributario y analítica de datos, garantizando soluciones integrales y sostenibles. El 100 % de compromiso con sus clientes y su reconocimiento como una de las consultoras estratégicas líderes en Colombia refuerzan la pertinencia de su selección.

En el marco de la necesidad institucional, la propuesta presentada por Economía Urbana S.A.S. responde de forma precisa a los requerimientos técnicos definidos por la Secretaría de Hacienda, al integrar una metodología estructurada que combina:

(i) análisis técnico de los instrumentos de captura de valor del suelo derivados del POT;
(ii) revisión y proyección de ingresos fiscales;
(iii) acompañamiento en la incorporación de la visión de mediano y largo plazo de las finanzas públicas distritales; y
(iv) diseño e implementación de un Observatorio Fiscal Distrital con tablero interactivo y sistema de indicadores (KPI) que permitan fortalecer la transparencia y la toma de decisiones basadas en evidencia.

La propuesta metodológica presentada evidencia pertinencia, oportunidad y enfoque integral, al vincular diagnóstico técnico, planeación fiscal y transformación digital, bajo estándares internacionales de gestión pública. La ejecución será desarrollada por un equipo senior especializado, con experiencia comprobada en la modernización de haciendas territoriales y en la estructuración de instrumentos financieros vinculados al ordenamiento urbano.

La selección directa de Economía Urbana S.A.S. se sustenta en:

(i) su idoneidad técnica y metodológica, demostrada en su trayectoria de casi dos décadas;
(ii) la correspondencia exacta entre los productos ofrecidos y los requerimientos del objeto contractual;
(iii) la capacidad de ejecución oportuna dentro del plazo de dos meses establecido; y
(iv) la experiencia acreditada en gestión fiscal territorial y analítica aplicada a la planeación financiera.

Estas condiciones la posicionan como la entidad idónea para garantizar que el servicio contratado cumpla con los principios de eficiencia, calidad, pertinencia e innovación, aportando valor institucional y fortaleciendo la gestión fiscal del Distrito de Medellín.

Estas capacidades la posicionan como la entidad idónea para garantizar que el servicio contratado responda no solo a una exigencia técnica, sino a un reto de transformación pública, alineado con los principios de eficacia, eficiencia, innovación.

4. VALOR OFICIAL DEL PROCESO:

El valor estimado para esta contratación es de **TRECIENTOS MILLONES DE PESOS COP ($300.000.000) IVA INCLUIDO.** respaldados en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. **25301 de 2025**

CDP NÚMERO	RUBRO PRESUPUESTAL	CONCEPTO	VALOR
25301	21202020080002	Servicios prestados a las empresas y servicios de producción convenios	$150.000.000
	21202020080002	Servicios prestados a las empresas y servicios de producción convenios	$150.000.000
TOTAL			$300.000.000

G. ANALISIS DE RIESGOS QUE DEBEN SER AMPARADOS POR EL CONTRATISTA

La política para el manejo del riesgo contractual del Estado para los diferentes procesos, consagra como principio rector, que estos corresponden a las Entidades Estatales, las cuales deben asumir sus propios riesgos por su carácter público y el objeto social para el que fueron creadas o autorizadas y, a los contratistas, aquellos riesgos determinados por el objeto que persiguen en el cumplimiento de su actividad; siendo entonces la asignación adecuada una herramienta que minimiza el costo de la mitigación del riesgo, logrando asignar cada riesgo a la parte que mejor lo controla:

- **Riesgo Previsible:** Son los posibles hechos o circunstancias que por la naturaleza de la actividad a ejecutar es factible su ocurrencia.

- **Riesgo Imprevisible:** Son aquellos hechos o circunstancias donde no es factible su previsión, es decir el acontecimiento de su ocurrencia, tales como desastres naturales, actos terroristas, guerra o eventos que alteren el orden público.

***La MATRIZ DE RIESGOS se publicará como un Anexo a este estudio previo.**

CÓMO MINIMIZAR EL RIESGO:

Estableciendo una forma de pago de tal manera que sólo se efectúe el mismo, una vez se produzca la entrega a entera satisfacción del bien o servicio.

Consignando las cláusulas de multas y penal pecuniaria en el contrato.
Estricto y permanente acompañamiento y seguimiento por parte de la Supervisión asignada.

H. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS

De conformidad con lo establecido en la SECCION 3 SUBSECCION 1, del decreto 1082 de 2015, del Régimen de garantías, cuando el ITM así lo considere solicitará las siguientes:

- De Cumplimiento del Contrato: Cubrirá al ITM de los perjuicios directos derivados del incumplimiento total o parcial de las obligaciones nacidas del contrato, así como de su cumplimiento tardío o su cumplimiento defectuoso, cuando ellos son imputables al contratista garantizado. Este amparo comprende además siempre el pago de las multas y de la cláusula penal pecuniaria que se hayan pactado en el contrato por una cuantía equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato y con una vigencia igual a su plazo y cuatro (4) meses más
- De calidad del servicio: Cubrirá al ITM por los perjuicios que se le ocasionen como consecuencia de los perjuicios imputables al contratista garantizado que se deriven de la mala calidad del servicio prestado de acuerdo con las obligaciones del contrato, por el equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato y con una vigencia igual a su plazo y cuatro (4) meses más
- Pago de salarios y prestaciones sociales: por el equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total del convenio, con una vigencia igual a su plazo y tres (3) años más. Beneficiarios. INSTITUTO TECNOLOGICO METROPOLITANO –ITM y terceros.

I. PENALIDAD, MULTAS E INDEMNIDAD

1. **MULTAS**: En caso de mora o incumplimiento total o parcial, por parte de EL CONTRATISTA, de alguna de las obligaciones surgidas del presente contrato, sin perjuicio de la declaratoria de caducidad del contrato, podrá EL ITM imponer multas diarias sucesivas equivalentes al DOS POR CIENTO (2%) del

valor total del contrato, sin que llegue a superar el DIEZ POR CIENTO (10%) del valor del contrato. El contratista autoriza al ITM a la deducción del valor correspondiente por este concepto del saldo que se le adeude en virtud de la ejecución del presente contrato.

2. **CLAUSULA PENAL**: En caso de declaratoria de caducidad o incumplimiento del contrato EL ITM cobrará a título de cláusula penal pecuniaria una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato, después de agotar el procedimiento establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011. El valor una vez hecho efectivo, se considera como pago parcial de los perjuicios causados.

3. **CLÁUSULA DE INDEMNIDAD**: EL CONTRATISTA mantendrá indemne al ITM de toda reclamación, demanda, acciones legales o similares provenientes de terceros que tenga como causa toda acción u omisión de EL CONTRATISTA, y que con ellas haya ocasionado daños, lesiones y/o perjuicios materiales y/o morales en la integridad personal y/o patrimonial de los mencionados terceros durante la ejecución del contrato

---

J. ELABORACIÓN

SOLICITANTE:	**JUAN JOSE BUILES VELÁSQUEZ** **Jefe de Oficina – Unidad Estratégica de Negocios**
PROYECTÓ	**CAMILO CÉSAR MOLINA CERÓN** **Profesional de Apoyo Jurídico**
REVISÓ	**LUIS DUVÁN OSORIO CALDERÓN** **Profesional de Apoyo Jurídico**