ANEXO MINUTA CONTRATO CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA AICOSS S.A.S. Y EL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA -IDEA- NÚMERO 0419 DE 2025

PARTES: INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA -IDEA-
NIT 890.980.179-2

CONSTRUCTORA AICOSS S.A.S.
NIT. 901562837-7

REPRESENTANTE LEGAL: David Alejandro Santiago Tibavizco
C.C No. 1.121.941.657

OBJETO: REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL Y DE RENTA CORPORATIVO DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES PROPIEDAD DEL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA -IDEA- Y DE LOS QUE HACEN PARTE DE LOS PROCESOS JUDICIALES ENTRE OTROS QUE SE LLEGAREN A RECIBIR – GRUPO I

VALOR: SETENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS ML ($72.973.283) IVA INCLUIDO.

PLAZO: DESDE EL INICIO DE EJECUCIÓN PARAMETRIZADO EN EL SECOP II Y HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025.

1. El Instituto para el Desarrollo de Antioquia -IDEA- es un establecimiento público de carácter departamental, descentralizado de fomento y desarrollo, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente, creado por la Ordenanza 013 de 1964; que tiene por objeto cooperar con el fomento económico, cultural y social; trabaja en búsqueda del bienestar y mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad antioqueña, contribuyendo con su desarrollo integral.

2. Es de las características principales del IDEA, cooperar en el fomento económico, cultural y social, mediante la prestación de servicios de crédito y garantía y eventualmente de otros, con el fin de contribuir al bienestar y al mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad, promoviendo a nivel nacional e internacional, la gestión y gerencia de servicios financieros, la ejecución de proyectos de crecimiento y desarrollo y la financiación de inversiones públicas.

3. El Instituto para el Desarrollo de Antioquia- IDEA, es propietario de bienes muebles e inmuebles, recibidos como dación en pago o producto de liquidaciones de sociedades en las cuales el Instituto ha tenido participación accionaria, los cuales se encuentran ubicados tanto en la ciudad de Medellín como en diferentes lugares del departamento de Antioquia y para los que se requiere la actualización de avalúos comerciales para efectos de su registro contable y para tramites de enajenación o renta.

4. Según el Manual de Procedimientos Contables de la Contaduría General de la Nación, para los casos de los bienes que no se van a enajenar por tratarse de la sede principal de las entidad o bienes de interés cultural como el caso del edificio estación ferrocarril, la actualización de los avalúos debe efectuarse con una periodicidad de tres (3) años contados a partir de la última realización. Para los casos de los bienes comerciales que se pretenden enajenar, los avalúos tienen vigencia de un (1) año y es necesario mantenerlos actualizados y vigentes, en el caso de que se requiera la venta de alguno de ellos.

5. Así mismo, la Contaduría General de la Nación expidió la resolución 533 del 8 de octubre del 2015 “Por la cual se incorpora en el Régimen de Contabilidad Pública, el marco normativo

aplicable a entidades de gobierno y se dictan otras disposiciones" y que con sus modificaciones, siendo la más reciente la resolución número 484 del 17 de octubre de 2017 "por el cual se modifica el anexo de la resolución 533 de 2015 en lo relacionado con las Normas para el Reconocimiento, Medición, Revelación y presentación de los Hechos Económicos del marco Normativo para Entidades del Gobierno y el artículo 42 de la Resolución 533 del 2015, y se dictan otras disposiciones", solicita a las entidades incorporar como parte integrante del Régimen de Contabilidad Publica la estructura allí ordenada, en convergencia con las Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Publico -NICSP, regulación de obligatorio cumplimiento para las entidades del Estado.

6. Adicionalmente, de conformidad con la Circular 060 del 19 de diciembre de 2005 de la Contaduría General de la Nación, los entes públicos deberán actualizar cada tres (3) años, mediante avalúos con fines de revelación contable, los bienes que a la vigencia de la circular tengan un valor en libros superior a treinta y cinco (35) salarios mínimos legales mensuales vigentes, para obtener el precio referencial para posibles enajenaciones y costos fiscales en libros, lo cual, será aplicable a los bienes (muebles e inmuebles), que se utilizan para el uso y el cumplimiento del cometido estatal.

7. Por manual de política contable del IDEA adoptado bajo la resolución de junta directiva número 004-24, también se definió:

8. "Se evaluará los indicios de deterioro de valor de la propiedad, planta y equipo con base en lo siguiente:

   a) Para los bienes inmuebles se evaluarán los indicios de deterioro de valor como mínimo cada tres año sin importar el costo del bien o a necesidad.
   b) Para los bienes muebles, se evaluarán los indicios de deterioro de valor, sólo si el bien posee un costo superior a (1.000) UVT (unidad de valor tributaria) o a necesidad.
   c) Para el deterioro de valor, se podrá evaluar para aquellos activos que no excedan la suma señalada en los anteriores literales, de acuerdo con resultado del juicio profesional debidamente documentado se determina que pueden presentarse indicios internos o externos que afecten de forma significativa el valor de los activos, cuya omisión pueda influir en la relevancia y representación fiel de la información financiera para la rendición de cuentas, la toma de decisiones y el control.

9. PERIODICIDAD EN LA COMPROBACIÓN DEL DETERIORO: Como mínimo al final del periodo contable, El Instituto evaluará si existen indicios de deterioro del valor de sus activos. Si existe algún indicio, El Instituto estimará el valor de servicio recuperable del activo para comprobar si efectivamente se encuentra deteriorado; en caso contrario, la entidad no estará obligada a realizar una estimación formal del valor del servicio recuperable."

10. De otro lado, la Dirección Jurídica del Instituto solicita realizar diferentes avalúos de bienes objeto de garantía, auditorías a avalúos vigentes, bien sea para anexar el avaluó a algún proceso judicial o para realizar negociaciones directas con los clientes en los cuales proponen bienes que se ofrecen en forma de pago, debiendo estas actividades ser objeto de avalúo por parte del IDEA.

11. Por lo anterior, los avalúos comerciales corporativos que se realicen para el INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA, IDEA deberán cumplir, además, con lo establecido en el artículo 226 del Código General del Proceso, y con los requisitos señalados en la Ley 1673 de 2013 (Por medio del cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones), En el artículo segundo de la mencionada ley se establece el ámbito de aplicación así: ARTÍCULO 2o. ÁMBITO DE APLICACIÓN. reglamentada mediante el Decreto 556 de 2014, compilado en el Decreto 1074 de 2015 expedido por el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo. A partir de la entrada en vigencia de esta ley, quienes actúen como avaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos utilizados en Colombia, se regirán exclusivamente por esta ley y aquellas normas que la desarrollen o la complementen, para buscar la organización y unificación normativa de la actividad del

avaluador, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la valuación, el Decreto 1420 de 1998 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y la resolución número 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

12. El Comité de Orientación, Seguimiento y Contratación del -IDEA- recomendó iniciar el proceso de selección abreviada de menor cuantía según consta en Acta 5 del 24 de septiembre de 2025.

13. Por medio de la Resolución No. 20250847 del 10 de octubre de 2025, se ordenó la apertura, sin limitación en la convocatoria, del proceso de selección abreviada de menor cuantía No. 0008 de 2025, cuyo objeto es: REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL Y DE RENTA CORPORATIVO DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES PROPIEDAD DEL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA -IDEA- Y DE LOS QUE HACEN PARTE DE LOS PROCESOS JUDICIALES ENTRE OTROS QUE SE LLEGAREN A RECIBIR, Grupo I y Grupo II.

14. Agotado el trámite del proceso de selección por medio de la Resolución No. 20251058 del 7 de noviembre de 2025, se adjudicó el contrato correspondiente para el Grupo II al proponente L&Q AUDITORES EXTERNOS S.A.S con NIT 900354279-1, la cual fue debidamente publicada en el SECOP II.

15. En virtud de dicha adjudicación, se procede a suscribir el presente contrato, el cual se regirá por la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Ley 1882 de 2018, Decreto-ley 0019 de 2012, Decreto 2681 de 1993 y demás normas concordantes y complementarias, y en especial por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. **OBJETO: REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES PROPIEDAD DEL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA -IDEA- Y DE LOS QUE HACEN PARTE DE LOS PROCESOS JUDICIALES ENTRE OTROS QUE SE LLEGAREN A RECIBIR**

SEGUNDA. ALCANCE Y ACTIVIDADES ESPECÍFICAS:

- Realizar el avalúo comercial corporativo de los bienes muebles e inmuebles propiedad del Instituto para el Desarrollo de Antioquia -IDEA- que no cuenten con avalúo vigente y de los que se llegaren a recibir por cualquier concepto, de conformidad con lo establecido en el anexo técnico el cual hace parte integral del presente contrato.
- Realizar el avalúo de renta corporativo de los bienes susceptibles de renta de propiedad del Instituto para el Desarrollo de Antioquia -IDEA-, que no cuenten con avalúo vigente y de los que se llegaren a recibir por cualquier concepto de conformidad con lo establecido en el anexo técnico el cual hace parte integral del presente contrato.
- Realizar los avalúos que obedezcan a necesidades de la Dirección Jurídica de la entidad para los procesos judiciales, es decir, cuando ingresen nuevos bienes muebles o inmuebles y para los diferentes procesos administrativos. en el marco de las actividades de seguimiento al estado de las garantías del IDEA, maquinaria y equipo, a procesos de reestructuración, acuerdos de pago, daciones en pago, remates en procesos judiciales, subastas entre otros, de conformidad con lo establecido en el anexo técnico el cual hace parte integral del presente contrato.

MAQUINARIA Y EQUIPO UBICADO EN EL INGENIO VEGACHI - MUNICIPIO DE VEGACHI				
PLACA	**DESCRIPCIÓN DEL BIEN**	**REF/SERIE**	**FECHA DE ADQUISICIÓN**	**CANTIDAD**
11027	TURBINA	TIPO C 500T AKZ Zanini	19990204	1
11028	REDUCTOR	TIPO CAZ-60 RENK Zanini	19990204	1
11029	ENGRANAJE HELICOIDAL (CATALINA)		19990204	1
11030	ENGRANAJE HELICOIDAL (CATALINA)		19990204	1
11031	ENGRANAJE HELICOIDAL (CATALINA)		19990204	1

11032	ENGRANAJE HELICOIDAL (CATALINA)		19990204	1
11033	ENGRANAJE HELICOIDAL (CATALINA)		19990204	1
11034	ENGRANAJE HELICOIDAL (CATALINA)		19990204	1
11035	MOLINO	Zanini Farrel	19990204	1
11036	MOLINO	Zanini Farrel	19990204	1
11037	MOLINO	Zanini Farrel	19990204	1
11038	MOLINO	Zanini Farrel	19990204	1
11039	TABLERO DE CONTROL	TELEMECANIQUE	19990204	1
11040	TANQUE DE LODO		19990204	1
11041	MOTOR (Placa 3473)	7,5 HP HEILDERBERG	19990204	1
11042	BOMBA	SIEMENS	19990204	1
11043	MOTOR (Placa 3473)	3,6 HP SIEMENS	19990204	1
11044	BOMBA		19990204	1
11045	MOTOR (Placa 3473)	3,6 HP SIEMENS	19990204	1
11046	TRANSMISIÓN DE POTENCIA	3,6 HP	19990204	1
11047	TURBINA	Turbina AKZ- Atlas Tipo C 600T	19990204	1
11048	TURBO GENERADOR	Generador Tipo. GALT . Marca TOSHIBA.	19990204	1
11049	TABLERO DE CONTROL		19990204	1
11050	TABLERO DE CONTROL		19990204	1
11051	TRANSFORMADOR	500KW	19990204	1
11052	TRANSFORMADOR	75KW	19990204	1
11053	MOTOR	60 HP SIEMENS	19990204	1
11054	MOTOR	60HP SIEMENS	19990204	1
11055	BOMBA	400 M3 HALBERG	19990204	1
11056	BOMBA	400M3 HALBERG	19990204	1
11057	MOTOR	70 HP SIEMENS	19990204	1
11058	MOTOR	70 HP SIEMENS	19990204	1
11059	BOMBA	250 m3 HALBERG	19990204	1
11060	BOMBA	250m3 HALBERG	19990204	1
11061	MOTOR	15HP SIEMENS	19990204	1
11062	MOTOR	15HP SIEMENS	19990204	1
11063	MOTOR	24 HP SIEMENS	19990204	1
11064	BOMBA	WORTHINGTON 2X1X10	19990204	1
11065	MOTOR	150 HP	19990204	1
11066	BOMBA	Worthington 51R.19A	19990204	1
11067	PUENTE GRUA	16 TONELADAS	19990204	1

MAQUINARIA Y EQUIPO UBICADO EN LA SEDE PRINCIPAL DEL IDEA			
PLACA	**DESCRIPCIÓN DEL BIEN**	**FECHA DE ADQUISICIÓN**	**CANTIDAD**
11323	SISTEMA DE DETECCION DE INCENDIO	20190116	1
11324	SISTEMA DE CONTROL DE ACCESO	20190116	1
11325	CIRCUITO CERRADO DE TELEVISION	20190116	1
11580	NODOS DE HIPERCONVERGENCIA HPE 380 G 10 HPE	20210324	1
11581	NODOS DE HIPERCONVERGENCIA HPE 380 G 10 HPE	20210324	1

RELACION DE BIENES INMUEBLES 2025					
N°.	**UBICACIÓN**	**DESCRIPCIÓN**	**ÁREA LOTE**	**ÁREA EDIFICACION**	**CANTIDAD**
1	Municipio de Arboletes	HACIENDA FUNDADORES; proindiviso 92,1766397% propiedad del IDEA	6 Has. 703 Mt2	165,89	1
			26 HAS 8.055 Mt2		
			2047,559 has		
	Municipio de San Juan de Uraba		140,45 has		
			7,15 Has		

TERCERA. <u>OBLIGACIONES DE LAS PARTES</u>:

DEL CONTRATISTA:

1. Realizar los avalúos comerciales y de renta, a los bienes muebles e inmuebles del Instituto para el Desarrollo de Antioquia -IDEA- objeto del contrato de conformidad con lo establecido en el anexo técnico y , mediante los diferentes métodos establecidos por la ley en especial los enunciados en la Resolución 620 de 2008, el Decreto 1420 de 1998 y demás normas legales, y siguiendo los parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos, del IGAC.
2. Presentar los avalúos comerciales bajo los Estándares Internacionales de Información Financiera o NIIF
3. Entregar un Informe con las actividades y procedimientos empleados en la realización del avalúo, que contenga documentación del proceso, estudios de mercado determinando el precio del bien de acuerdo con la zona geoeconómica donde está ubicado, como soporte del avalúo realizado y demás métodos valuatorios establecidos por el IGAC que hayan sido utilizados.
4. Realizar el avalúo de manera individual, cada entidad según sus criterios de calidad podrá hacer revisión bien sea una mesa consultiva o colectiva.
5. Realizar vista e inspección a cada uno de los bienes a avaluar y aportar registro fotográfico que dé cuenta de ello.
6. Evidenciar en los informes que presente, aspectos relevantes en relación con las situaciones que se evidencien tanto en la inspección de los bienes como en el análisis de los documentos que reflejan el estado jurídico de los mismos.
7. Cumplir con la oferta presentada para el efecto por parte del contratista y con el objeto contractual.
8. Guardar la reserva de la información a la que tenga acceso, y dado que ésta es propiedad del IDEA no podrá facilitar copia del avalúo comercial realizado (salvo a las Entidades de fiscalización, vigilancia y control), ni utilizarlos para fines de terceros sin la autorización expresa del IDEA.
9. Los avalúos deben prepararse de forma imparcial y por escrito, basándose en criterios objetivos y datos veraces, cuyas fuentes sean verificables y comprobables.
10. Cada avalúo debe contener toda la información que permita concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.
11. Garantizar la calidad de los servicios contratados y responder por ellos de conformidad con las normas vigentes
12. El contratista que adelante el respectivo proceso, será solidariamente responsable por el avalúo realizado de conformidad con la ley.
13. Presentar un informe final integrado que contenga toda la información técnica objeto del contrato a celebrar.
14. Atender las consultas y requerimientos que se presenten durante la ejecución del contrato a celebrar.
15. Cumplir con el precio ofrecido en la propuesta, la cual debe contener todos los gastos necesarios para la ejecución del objeto contractual

16. Contar con el recurso humano profesional y técnico capacitado para prestar el servicio requerido.
17. Presentar al Supervisor designado para el efecto la certificación que acredite que los profesionales que realizarán el respectivo avalúo objeto del contrato a celebrar se encuentran inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores.
18. El contratista deberá asumir los costos que impliquen la realización del avalúo a los bienes objeto, del presente contrato así mismo deberá gestionar y tramitar a su costa, toda la información y documentación necesaria para establecer el estado jurídico y material de los bienes a avaluar.
19. El contratista que adelante el respectivo proceso, será solidariamente responsable por el avalúo realizado de conformidad con la ley.
20. Constituir las pólizas que sean requeridas por el Instituto.
21. Presentar al Supervisor del contrato comprobante de pago mensual de los aportes a Seguridad Social en Salud, pensión y ARL (Administradora de Riesgos Laborales), en los porcentajes legales correspondientes.
22. Las demás que sean inherentes a un cabal, eficiente, oportuno y eficaz cumplimiento del objeto contractual.
23. El Contratista está en la obligación de mantener al IDEA libre de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes.

6.1 OBLIGACIONES DEL IDEA.

1. Suministrar la información que se encuentre disponible en el Instituto para el Desarrollo de Antioquia-IDEA- y que fuere aplicable al objeto de la presente contratación.
2. Entregar de manera oportuna, la información e insumo necesario para la estructuración de informes y entregables por parte del contratista.
3. Cumplir lo estipulado en la forma de pago.
4. Cumplir con lo estipulado en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, Ley 1882 de 2018 y el Decreto 1082 de 2015, la Ley 1474 de 2011 y demás normatividad vigente en materia contractual.
5. Ejercer la Supervisión, dando cumplimiento a la normatividad relacionada, al Manual de Supervisión e Interventoría aprobado por el Instituto para el Desarrollo de Antioquia-IDEA- y a la Ley 1474 de 2011.
6. Las demás que se desprendan de la legislación aplicable a esta modalidad contractual.

CUARTA. **VALOR Y FORMA DE PAGO:** El valor del contrato será hasta la suma **SETENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS ML ($72.973.283) IVA INCLUIDO.**

El Instituto para el Desarrollo de Antioquia-IDEA pagará parcialmente al Contratista previa presentación de la factura o documento equivalente en forma mensual, por la cantidad de informes de avalúos radicados, de acuerdo con los servicios prestados de conformidad con los requerimientos realizados por el IDEA, acompañada del respectivo informe de ejecución y sus anexos, cada uno de los pagos deberá estar debidamente legalizado previo visto bueno del supervisor del contrato. El supervisor aprobará el pago de aquellas actividades que sean comprobables y efectivamente soportadas.

Para efectos de aprobación de pago, se deberá acreditar al supervisor del contrato, el pago de aportes a seguridad social, ARL y parafiscales, en los términos señalados para el efecto en la normatividad vigente en la materia. Adicionalmente se debe tener en cuenta las consideraciones estipuladas en el artículo 25 de la Ley 1607 de 2012.

Los pagos se efectuarán en la Dirección de Operaciones del Instituto para el Desarrollo de Antioquia -IDEA-, o se consignarán en la entidad bancaria que el contratista designe para el efecto. El IDEA, deducirá de dicho valor los impuestos de ley a que haya lugar.

Adicionalmente, del valor de las facturas se deducirán, para efectos de pago, los valores correspondientes a la retención en la fuente y demás retenciones aplicables.

QUINTA. PLAZO: El contrato tendrá un plazo de ejecución desde el inicio de ejecución parametrizado en el SECOP II y hasta el 31 de diciembre de 2025.

SEXTA. GARANTÍAS: La póliza de seguros es un mecanismo idóneo, autorizado por la Ley para amparar el cumplimiento de las obligaciones surgidas de la presentación de la propuesta o de la celebración del contrato. Por lo anterior y conforme a la experiencia de la Entidad en la ejecución de este tipo de contratos y a los riesgos derivados de los mismos, el Contratista deberá constituir póliza que ampare los siguientes riesgos:

Cumplimiento: Cubrirá al Instituto de los perjuicios directos derivados del incumplimiento total o parcial de las obligaciones nacidas del contrato, así como de su cumplimiento tardío o defectuoso, cuando éstos son imputables al contratista. Además de esos riesgos, este amparo comprenderá siempre el pago del valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria que se hayan pactado en el contrato. El presente amparo equivalente a un veinte por ciento (20%) del valor del contrato y con una vigencia igual a la del plazo del contrato y seis (6) meses más. Sin embargo, deberán encontrase vigentes al momento de la liquidación del contrato.

Calidad del Servicio: Cubrirá al Instituto de los perjuicios derivados de la deficiente calidad del servicio prestado. El presente amparo equivale al quince por ciento (15%) del valor del contrato y su vigencia será la del plazo del contrato y seis (6) meses más.

Pago de Salarios, Prestaciones sociales e indemnizaciones laborales: Cubrirá al Instituto de los perjuicios ocasionados por el incumplimiento de las obligaciones laborales del contratista derivadas de la contratación del personal utilizado en el territorio nacional para la ejecución del contrato amparado. El presente amparo equivale al cinco por ciento (5%) del valor del contrato y su vigencia será la del plazo del contrato y tres (3) años más.

La póliza deberá ser entregada al día siguiente de la aprobación del contrato en la plataforma SECOP II para su legalización y deberá tener como beneficiario al instituto para el Desarrollo de Antioquia IDEA.

En caso de que la oferta sea presentada por un proponente plural, como unión temporal, consorcio o promesa de sociedad futura, la garantía deberá ser otorgada por todos sus integrantes.

Cuando se presenten ampliaciones justificadas al valor o plazo del Contrato, las garantías señaladas, deberán ampliarse por el mismo tiempo y valor, en las mismas condiciones anteriormente enunciadas

SÉPTIMA. MULTAS: De conformidad con el numeral 2° del artículo 4° de la Ley 80 de 1993, y el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, el IDEA adelantará las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias para efectos de la presente contratación en el evento en que el Contratista incurra en mora en el cumplimiento de las obligaciones contraídas, las cuales se impondrán de manera proporcional al valor del contrato y en consideración a los perjuicios que sufra EL IDEA de la siguiente manera:

a. En caso de incumplimiento del término para legalizar debidamente el contrato, podrá imponer una multa del punto cinco 0.5% por ciento del valor del Contrato por cada día de retraso.

b. Por incumplimiento en la obligación de iniciar la ejecución del Contrato de acuerdo a la fecha señalada en el acta de inicio podrá imponer multa por un valor del uno 1% por ciento del valor del Contrato por cada día de retraso.

c. Por el incumplimiento de las especificaciones técnicas e instrucciones impartidas para la ejecución del contrato, podrá imponer multa por un valor del 2% del valor del Contrato por cada día de retraso injustificado.

d. Por mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones de prorrogar la garantía o adicionar las garantías, cuando a ello hubiere lugar, podrá imponer multa del uno (1%) por ciento del valor del contrato.

e. Por mora o incumplimiento injustificado en acatar las órdenes de la supervisión para que se corrijan defectos observados en la ejecución, o para que se tomen las medidas de seguridad necesarias para la prevención de accidentes, podrá imponer multa del cero punto cinco (0.5%) por ciento del valor total del contrato, por cada día de mora en el cumplimiento de este requisito, contado a partir de la fecha en que se haya dado la orden por escrito por parte del supervisor, sin superar el tres (3%) por ciento del valor total del contrato.

f. Por mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones referentes a disponer del personal requerido y/o los elementos de dotación para la ejecución del contrato, o por reemplazarlos sin previa autorización de la supervisión; por cada día de mora en el cumplimiento de este requisito, podrá imponer multa del uno (1%) por ciento del valor total del contrato, sin superar el dos (2%) por ciento del valor total del mismo, lo cual no exonera al Contratista del cumplimiento de esta obligación.

g. Por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones, que afecte el contrato, diferentes a las enunciadas en los literales anteriores, podrá imponer multa del uno (1%) por ciento del valor total del contrato.

PARÁGRAFO: Cada una de las causales de imposición de multas se aplicará de manera independiente, separada y conforme a la modalidad de contrato.

OCTAVA. CLÁUSULA PENAL: En caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento total o parcial de las obligaciones del presente Contrato, el Contratista deberá pagar a EL IDEA, a título de indemnización, una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor del mismo. El valor pactado en la presente cláusula penal es el de la estimación anticipada de perjuicios, sin embargo, esta cláusula no impide el cobro de todos los perjuicios adicionales que se causen sobre el citado valor. No obstante, lo anterior, por el pago de la pena no se entiende extinguida la obligación principal (artículo 1594 CCC).

NOVENA. APLICACIÓN DE LA MULTA Y/O DE LA CLÁUSULA PENAL: El valor de las multas y de la cláusula penal se entenderá pactado de mutuo acuerdo e ingresará al patrimonio de EL IDEA. Una vez EL IDEA tenga conocimiento de la ocurrencia de cualquiera de los incumplimientos anteriores se dará aplicación a lo establecido en el instructivo interno para la aplicación de las multas y sanciones y al artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 y en todo caso, garantizará el derecho al debido proceso del Contratista. EL IDEA mediante comunicación escrita en la cual se mencionará la ocurrencia del incumplimiento para hacer efectiva la multa o multas reclamará formalmente, informando al Contratista y a la Compañía Aseguradora de conformidad con lo señalado en los artículos 65 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y las disposiciones civiles y comerciales aplicables. El valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria será impuesto mediante resolución motivada, la cual se notificará al Contratista y a la Compañía Aseguradora de

conformidad con lo señalado en los artículos 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011. Una vez ejecutoriado dicho Acto, el valor de la sanción impuesta, podrá ser cobrado con cargo a la garantía de cumplimiento del Contrato, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 o en su defecto, podrá ser descontado de los saldos adeudados a la Contratista, o en el proceso de liquidación del saldo no pagado, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 17 de la Ley 1150 de 2007. Si no fuere posible lo anterior, se cobrará acudiendo a la vía judicial correspondiente.

DÉCIMA. APROPIACIÓN PRESUPUESTAL: De conformidad con la legislación presupuestal vigente, para la ejecución del presente contrato, se cuenta con el certificado de disponibilidad presupuestal No. 20250000450 del 19 de agosto de 2025 y registro presupuestal No. 202500020791 del 11 de noviembre de 2025, ambos imputados al rubro presupuestal Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing y expedidos por la Dirección Financiera

DÉCIMA PRIMERA. RESPONSABILIDAD DEL CONTRATISTA EN LA EJECUCIÓN DEL OBJETO CONTRACTUAL: Este contrato se ejecutará con estricta sujeción a las cláusulas del contrato y el Contratista será responsable de las fallas que se adviertan, sin perjuicio de la responsabilidad a que se refieren los artículos 52, 55, 56 y 58 de la Ley 80 de 1993.

DÉCIMA SEGUNDA. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: El Contratista, para efectos de este contrato, declara que no está incurso en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad previstas en el ordenamiento jurídico vigente.

DÉCIMA TERCERA. SUPERVISIÓN: De acuerdo con las especificaciones técnicas y toda vez que la entidad cuenta con el personal idóneo, la supervisión del presente contrato será ejercida por un profesional universitario de la Gerencia Administrativa, quien vigilará y coordinará el adecuado cumplimiento del contrato de la siguiente forma:

1. Dar inicio al contrato en la plataforma transaccional del SECOP II, una vez se le comunique que el contrato se encuentra debidamente legalizado, por parte de la Dirección Jurídica. Previo al inicio debe validar si es necesario solicitar actualización de la vigencia de las pólizas.

2. Remitir de manera oportuna y completa, al funcionario responsable en la Entidad, los documentos e información necesarios para ser reportados en los diferentes sistemas de información y plataformas establecidos por la ley.

3. Verificar el cumplimiento de cada una de las obligaciones del contrato y entregables pactados y realizar requerimientos escritos al/la CONTRATISTA, cuando se evidencien retrasos e incumplimientos.

4. Suscribir los informes y actas que sean requeridos conforme al Manual de Supervisión e interventoría de la Entidad.

5. Generar y aprobar cada pago del contrato en el módulo “ejecución” de la plataforma SECOP II, verificando que el contratista publique los soportes necesarios. El supervisor deberá publicar el informe de supervisión y el certificado en el que conste cuando el pago haya sido realizado, una vez verificados los documentos que den cuenta de ello y que deben vincularse también al expediente electrónico del contrato.

6. Verificar que se publiquen en la plataforma SECOP II, todos los documentos asociados a la etapa de ejecución del contrato.

7. Publicar en la plataforma SECOP II, todos los otrosíes que se suscriban al contrato con sus correspondientes anexos.

8. Dar aviso oportuno a los firmantes de este contrato sobre cualquier irregularidad que afecte su ejecución.

9. Velar porque se controlen adecuadamente las irregularidades que puedan afectar la ejecución del contrato.

10. Verificar que el/la CONTRATISTA se encuentre al día en el pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral.

11. Verificar que el/la CONTRATISTA se encuentre afiliado(a) a la administradora de riesgos laborales durante el plazo del contrato.

12. Gestionar que el/la CONTRATISTA presente la garantía exigida y velar porque ésta permanezca vigente en las condiciones establecidas, para lo cual le solicitará al/la CONTRATISTA su actualización cuando se suscriban adiciones o prórrogas al contrato.

13. Entregar al/la CONTRATISTA toda la información y documentación necesaria para la adecuada ejecución del contrato.

14. Dar cumplimiento al procedimiento establecido en el Manual de Supervisión e Interventoría, cuando se evidencien situaciones que conlleven posibles incumplimientos por parte del/la CONTRATISTA.

15. Hacer uso de los formatos, procedimientos y lineamientos de la entidad para la debida supervisión, diligenciar la lista de chequeo correspondiente a la etapa de ejecución del contrato.

16. Una vez finalizado el contrato, gestionar que el/la CONTRATISTA cuente con los paz y salvos necesarios en relación con la entrega de documentación física o digital y bienes utilizados para la adecuada prestación del servicio.

17. Una vez finalizado el contrato, suscribir, además del último informe parcial de supervisión, el informe final verificando en su totalidad el estado de ejecución física y financiera, así como el cumplimiento global de las actividades contratadas.

18. Una vez finalizado el contrato, proceder a su cierre en la plataforma SECOP II, verificando que se encuentre al día la publicación de todos los soportes contractuales, igualmente verificar que en el sistema de información G+, se encuentre completo el expediente.

19. Diligenciar el formato de evaluación del proveedor o contratista y registrar en éste, además de la información requerida, las novedades asociadas a la ejecución del contrato. Este formato deberá publicarse en la plataforma SECOP II y en el expediente electrónico del contrato.

20. Gestionar el adecuado cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato a cargo del IDEA.

21. El supervisor deberá documentar todas las actividades de supervisión realizadas durante la ejecución del contrato, incluyendo observaciones, recomendaciones, y validaciones de los productos entregados. Su labor se enmarca en las responsabilidades administrativas de vigilancia y control propias de los contratos estatales, sin que dicha función implique una modificación de las condiciones pactadas ni genere subordinación entre el contratista y el IDEA.

PARÁGRAFO PRIMERO: El incumplimiento de las funciones por parte del Supervisor conlleva las responsabilidades previstas en la Ley.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL IDEA se reserva la facultad de remover o nombrar a otros Supervisores cuando lo considere pertinente.

DÉCIMA CUARTA. EJECUCIÓN: Para iniciar la ejecución del presente contrato, se requiere del Certificado de Disponibilidad Presupuestal, el Registro Presupuestal, la constitución de la garantía debidamente aprobada por la Dirección Jurídica administrativa del IDEA y dar inicio de ejecución en el SECOP II por parte del Supervisor.

DÉCIMA QUINTA: VÍNCULO LEGAL: EL IDEA no adquiere vínculo de carácter laboral o similar con el Contratista. Además, éste solo tendrá derecho al valor estipulado en el presente contrato y en ningún caso se le pagará suma alguna por otro concepto, sin perjuicio de los eventos en que medie el sustento legal correspondiente.

DÉCIMA SEXTA. AFILIACIÓN AL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL: De conformidad con la normatividad legal vigente, el Contratista deberá aportar los certificados aportes al Sistema de Seguridad Social, (salud, pensiones, riesgos profesionales y pagos de aportes parafiscales).

DÉCIMA SÉPTIMA. CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN: El Contratista no podrá ceder o subcontratar los derechos y obligaciones que adquiere con el perfeccionamiento del presente contrato, solo podrá hacerlo si media autorización escrita de EL IDEA.

DÉCIMA OCTAVA. PERFECCIONAMIENTO: El presente contrato se perfecciona con la firma del mismo por las partes.

DECIMA NOVENA. CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Las partes podrán dar por terminado el presente contrato en cualquiera de los siguientes eventos:

1. Por mutuo acuerdo entre las partes.

2. Por incumplimiento de las obligaciones de las partes.

3. Por vencimiento del término pactado.

4. Las demás determinadas por la legislación vigente.

VIGÉSIMA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES: En caso de diferencias las partes convienen en agotar previamente todos los mecanismos de solución directa dentro del mes siguiente a la ocurrencia de la controversia. Surtido este término, acudirán al mecanismo de la conciliación con observancia de lo dispuesto en las normas que regulen la materia. Si persiste la controversia, se acudirá al Juez competente.

VIGÉSIMA PRIMERA: DOCUMENTOS DEL CONTRATO: Hacen parte integrante del presente contrato y por tanto adquieren carácter vinculante todos los documentos precontractuales y los que se originen con ocasión de la ejecución y liquidación del contrato, tales como:

1. Documentos de la etapa pre-contractual.

2. Certificado de disponibilidad presupuestal y registro presupuestal.

3. Propuesta técnica del contratista.

4. Propuesta económica del contratista.

5. Certificado de Antecedentes Disciplinarios del SIRI de la Procuraduría General de la Nación.

6. Certificado del Boletín de Responsables Fiscales expedido por la Contraloría General de la República.

7. Certificado de antecedentes judiciales y certificado de medidas correctivas, emitidos por la Policía Nacional de Colombia.

8. Constancia de aprobación del Comité de Seguimiento, Contratación y Orientación del IDEA.

VIGÉSIMA SEGUNDA. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: El contrato se liquidará de común acuerdo entre las partes de conformidad con lo establecido en el artículo 217 del Decreto-ley 0019 de 2012 y el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007, procedimiento que debe efectuarse dentro de los cuatro (4) meses siguientes a su vencimiento, o a la expedición del acto administrativo que ordene la terminación, o a la fecha del acuerdo que la disponga. Durante esta etapa las partes acordarán los ajustes, revisiones y reconocimientos a que haya lugar. En el acta de liquidación constarán los acuerdos, conciliaciones, transacciones a que llegaren las partes para poner fin a las divergencias presentadas y poder declararse a paz y salvo. Para la liquidación se exigirá a el contratista la extensión o ampliación, si es el caso, de la garantía única del contrato y responsabilidad civil extracontractual, para avalar las obligaciones que deba cumplir con posterioridad a la extinción del contrato. El contratista tendrá derecho a efectuar salvedades a la liquidación por mutuo acuerdo.

VIGÉSIMA TERCERA. DOMICILIO: Para todos los efectos legales se acuerda como domicilio el distrito de Medellín.

VIGÉSIMA CUARTA. PUBLICACION: El presente contrato se publicará por parte del IDEA en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública (SECOP), de conformidad con lo establecido en el artículo 223 del Decreto Ley 019 de 2012.

VIGÉSIMA QUINTA. CLÁUSULAS EXCEPCIONALES AL DERECHO COMÚN. Son aplicables al contrato las cláusulas excepcionales al derecho común de terminación, interpretación y modificación unilaterales, de sometimiento a las leyes nacionales y de caducidad, consagradas en el artículo 14 de la Ley 80 de 1993.

VIGÉSIMA SEXTA. RECLAMOS: Cualquier reclamo que EL CONTRATISTA considere pertinente hacer a la Entidad por razón del contrato, deberá presentarse: a) Por escrito; b) Documentado; c) Consultado previamente con el Supervisor, dándole oportunidad de verificar las circunstancias motivo del reclamo y d) Efectuarlo dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al hecho que dio origen al reclamo. En caso de reclamo, el Contratista no suspenderá las actividades, a menos que EL IDEA haya decidido hacerlo, y procederá a ejecutar las órdenes recibidas.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. EFECTOS POST-CONTRACTUALES: El Contratista se compromete a responder por su cuenta y riesgo, por todo aquel requerimiento, reclamación o presentación de informes, si con posterioridad a la terminación del contrato lo llegare a necesitar EL IDEA siempre que la solicitud esté relacionada con el objeto contractual, sin que esto represente costo adicional.

VIGÉSIMA OCTAVA. CADUCIDAD: Si se presenta alguno de los hechos constitutivos de incumplimiento de las obligaciones a cargo del Contratista, que afecte de manera grave y directa la ejecución del Contrato y evidencie que puede conducir a su paralización, el IDEA podrá declarar su caducidad.

VIGÉSIMA NOVENA. <u>INDEMNIDAD:</u> Será obligación del Contratista mantener indemne al Instituto para el Desarrollo de Antioquia -IDEA- de cualquier reclamación de terceros que tenga como causa sus actuaciones.

TRIGÉSIMA. <u>LUGAR DE EJECUCIÓN:</u> El lugar de ejecución del contrato será el lugar donde se encuentren ubicados los bienes muebles e inmuebles objeto de avalúo. Para efectos de entrega de informes y productos derivados de la ejecución el lugar serán las instalaciones del Instituto para el Desarrollo de Antioquia-IDEA, ubicado en la calle 42 No. 52-259 del municipio de Medellín.