**Contenido del Estudio Previo**

A. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD ..... 2
B. JUSTIFICACIÓN ..... 5
C. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR ..... 6
D. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS: ..... 6
1. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS DE LAS NACIONES UNIDAS – UNSPSC: ..... 9
2. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS ..... 10
2.2 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA ..... 10
3. TIPO DE CONTRATO ..... 11
4. PLAZO DE EJECUCIÓN ..... 11
5. SUPERVISIÓN ..... 11
6. FORMA DE PAGO: ..... 11
E. FUNDAMENTO JURÍDICO ..... 12
F. ANALISIS ECONÓMICO Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO ..... 13
1. ESTUDIO DEL SECTOR Y ESTUDIO DEL MERCADO ..... 13
2. SOLICITUD DE COTIZACIONES ..... **¡Error! Marcador no definido.**
3. VALOR OFICIAL DEL PROCESO ..... 15
G. CRITERIO DE SELECCIÓN ..... **¡Error! Marcador no definido.**
H. ANALISIS DE RIESGOS QUE DEBEN SER AMPARADOS POR EL CONTRATISTA ..... 15
I. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS ..... 16
J. PENALIDAD, MULTAS E INDEMNIDAD ..... 16
K. ELABORACIÓN ..... 17

**Fecha de elaboración: 19 de enero de 2026**

Rector (a)
**ALEJANDRO VILLA GÓMEZ**
INSTITUTO TECNOLÓGICO METROPOLITANO

**ASUNTO**: Estudios previos para la Segunda Fase de prestación de servicios de 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 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)

El Centro de Vinculación Intersectorial requiere satisfacer la siguiente necesidad: Segunda Fase de prestación de servicios de 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 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 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, 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 con 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.

Ahora bien, durante la primera fase del contrato (PJ-22564 de 2025) se avanzó 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 actual proceso del POT y su operativización en los procesos de la Hacienda Pública.

Una de las actividades de este componente se enfocó en el análisis situacional del estado de implementación de los instrumentos de captura de valor del suelo con ocasión de la revisión del POT de Medellín, lo cual permitió identificar por ejemplo: 1) que los instrumentos de captura de valor del suelo presentan brechas entre su diseño normativo y su operación efectiva, 2) que la territorialización fiscal aún no se ha integrado plenamente como uno de los ejes críticos de la gestión del ordenamiento y 3) que los escenarios de ingresos potenciales del POT requieren supuestos fiscales consistentes y verificables, este y otros hallazgos corresponden ser profundizados en las fases posteriores, junto con la formulación de alternativas concretas para su gestión efectiva desde la perspectiva de la Hacienda Distrital.

Adicionalmente, se realizó un análisis funcional de las capacidades institucionales de la Secretaría de Hacienda para participar en la construcción de la visión estratégica del ordenamiento territorial y en la implementación de los instrumentos del POT. Este análisis evidenció que, bajo el enfoque multipropósito del nuevo POT, existe un espacio claro para fortalecer el rol estratégico de la Secretaría en la gobernanza fiscal del territorio. Al mismo tiempo, se identificaron necesidades de mayor precisión regulatoria, estandarización de procesos, fortalecimiento de funcionalidades tecnológicas y de bases de datos, así como mejoras en los mecanismos de programación financiera asociados al POT. Estos elementos refuerzan la necesidad de un acompañamiento adicional durante 2026 para consolidar las capacidades técnicas e institucionales requeridas.

En cuanto al apoyo al modelo de gerencia de la secretaría se hizo un diagnóstico de las capacidades de la entidad para la creación de un Observatorio Fiscal que se alinee con los estándares internaciones y se presentó un diseño conceptual y operativo del Observatorio, lo cual incluyó una propuesta de estructura organizacional y tecnológica y la formulación de una hoja de ruta para su implementación y sostenibilidad.

Estas actividades y sus resultados mostraron que Medellín cuenta con una base de información fiscal y tecnológica suficientemente desarrollada para avanzar hacia un Observatorio Fiscal, así mismo que existe cierta fragmentación de información técnica al interior de la secretaría, lo cual justifica la creación de un Observatorio como mecanismo integrador y que la implementación del Observatorio también sugiere el diseño y puesta en marcha de una estrategia explícita de gestión del cambio. En este sentido, el desarrollo del observatorio y la puesta en marcha de la hoja de ruta presentadas en la primera etapa deberían ser ejecutados en una segunda y tercera etapas que complementen y profundicen en las necesidades y capacidades de la secretaria, para posteriormente ejecutar pilotos y presentar una versión definitiva del observatorio Fiscal de Medellín.

En este sentido, los desarrollos alcanzados en la primera fase constituyen una base técnica sólida que ahora debe ser consolidada y llevada a un nivel operativo. Para ello, se propone estructurar el proyecto en dos fases adicionales: una segunda fase a desarrollar durante el primer semestre de 2026, orientada a la concreción operativa, fortalecimiento institucional y desarrollo de pilotos; y una tercera fase durante el segundo semestre de 2026, enfocada en la profundización, ajuste y consolidación del Observatorio Fiscal y de los instrumentos económicos del POT.

En coherencia con lo anterior, la presente contratación propone dar continuidad al proceso mediante una segunda fase de acompañamiento estratégico a cargo de Economía Urbana, a ejecutarse entre enero y junio de 2026, la cual deberá complementarse con una tercera etapa durante el segundo semestre de 2026.

### 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. <u>JUSTIFICACIÓN</u>

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

El Centro de Vinculación Intersectorial 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, la Segunda Fase para elacompañamiento 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.

En ese orden de ideas, Para avanzar en este propósito, la Secretaría de Hacienda suscribió el contrato PJ-22564 de 2025, mediante el cual se desarrolló una primera fase de acompañamiento estratégico a cargo de la firma Economía Urbana S. A. S., ejecutada entre noviembre y diciembre de 2025. La ejecución de esta fase permitió culminar satisfactoriamente los desarrollos iniciales del proyecto en sus dos componentes: (i) instrumentos económicos del POT y (ii) fortalecimiento del Modelo de Gerencia de Hacienda Pública del Distrito mediante el diseño del Observatorio Fiscal. A continuación, se resumen los principales avances alcanzados.

durante la primera fase del contrato se avanzó 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 actual proceso del POT y su operativización en los procesos de la Hacienda Pública.

Esta segunda etapa se orienta a traducir los desarrollos conceptuales e institucionales alcanzados en la primera fase en capacidades operativas concretas, sentando las bases para su implementación gradual.

## C. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

1. **OBJETO:** Segunda Fase de prestación de servicios de 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 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. Acompañamiento en la revisión y validación técnica de los escenarios de ingresos potenciales derivados de los instrumentos de captura de valor del suelo asociados a las definiciones del nuevo POT y su articulación con los procesos de la Hacienda Pública.**

Las actividades de esta línea parten del análisis situacional desarrollado en la primera fase sobre el estado de implementación de los instrumentos de captura de valor del suelo.

En esta segunda etapa, el énfasis se orienta a fortalecer los supuestos fiscales, los mecanismos de programación financiera y la articulación de dichos instrumentos con la planeación de mediano plazo del Distrito. Estas actividades incluyen:

a. Revisión técnica y ajuste de las proyecciones fiscales asociadas a los instrumentos de captura de valor del suelo derivados de la actualización del POT, incluyendo contribución por valorización, participación en plusvalías y obligaciones urbanísticas.

b. Profundización en el análisis de las dinámicas de otros ingresos asociados al uso del suelo potencialmente afectados por las disposiciones del nuevo POT, tales como Impuesto Predial, ICA, delineación urbana y otros que se identifiquen como relevantes.

Estas actividades permitirán avanzar en la consistencia técnica de los escenarios fiscales del POT; sin embargo, su integración plena en los procesos presupuestales y financieros del Distrito requerirá desarrollos adicionales a abordar en una tercera etapa.

**1.2. Apoyo en la incorporación institucional de una visión estratégica de mediano y largo plazo de las finanzas públicas distritales en el marco de la revisión del POT.**

Las actividades de apoyo estratégico parten del análisis funcional realizado en la primera fase y se enfocan en el fortalecimiento de las capacidades institucionales de la Secretaría de Hacienda para su participación en las definiciones estratégicas del POT a mediano y largo plazo. Estas actividades incluyen:

d. Revisión funcional y desarrollo de herramientas conceptuales y capacidades técnicas, operativas e institucionales para fortalecer la participación de la Secretaría en la definición de la visión estratégica del ordenamiento territorial y la implementación de los instrumentos del POT en el mediano y largo plazo.

e. Inicio del desarrollo de insumos y herramientas técnicas que permitan a la Secretaría de Hacienda participar de manera estructurada en las distintas fases de formulación y revisión del POT.

**PRODUCTOS ENTREGABLES:**

1. Documento con revisión técnica consolidada de las proyecciones derivadas de la propuesta de actualización del POT, con énfasis en la contribución por valorización, participación en plusvalías y obligaciones urbanísticas. **(Línea 1)**

2. Documento con revisión técnica de las dinámicas de otros ingresos asociados al uso del suelo potencialmente afectados por las disposiciones del nuevo POT, (Predial, ICA, delineación urbana y otros) a partir de los escenarios provistos por la Secretaria de Planeación (**Línea 1**).
Una comisión mensual.

3. Documento que consolida las herramientas conceptuales y académicas para fortalecer las capacidades institucionales para la participación de la Secretaría de Hacienda en la definición de la visión estratégica del ordenamiento territorial y la implementación de los instrumentos del POT en el mediano y largo plazo (**Línea 2)**

4. Documento que consolida los insumos técnicos desarrollados para apoyar la participación de la Secretaría de Hacienda en las fases de formulación del POT. (**Línea 2)**
Una comisión mensual.

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

**2.1 Acompañamiento técnico y estratégico para la consolidación y desarrollo operativo inicial del Observatorio Fiscal, orientado a fortalecer las capacidades analíticas y la toma de decisiones informadas en la gestión fiscal distrital.**

Las actividades de apoyo estratégico comprendidas en esta línea de trabajo en la segunda etapa se sustentan en el diseño técnico e institucional del Observatorio Fiscal de Medellín desarrollado en la primera fase y se orientan al diseño operativo de un piloto. En esta etapa, el énfasis se centra en la concreción tecnológico-operativa y el inicio del pilotaje del observatorio, con el propósito de asegurar su utilidad futura como herramienta estratégica para la gestión fiscal del Distrito. Estas actividades incluyen:

a. Propuesta de indicadores (KPI) e identificación de fuentes y procesos de gestión de la información del Observatorio.
b. Diseño de requerimientos administrativos y tecnológicos para la puesta en marcha de un piloto del observatorio para posterior escalamiento.
c. Desarrollo de un Tablero de control piloto (en Power Bi o la herramienta disponible) orientado a la visualización y análisis de información sobre ingresos, gastos y financiamiento, incorporando

parámetros de comparación territorial, nacional e internacional.

**PRODUCTOS ENTREGABLES:**

1. Documento que incluya propuesta de indicadores de (KPI) e identificación de fuentes y procesos de gestión de la información del observatorio. **(Línea 3)**
2 documento que consolide los requerimientos administrativos y tecnológicos para la puesta en marcha de un piloto del observatorio y su posterior escalamiento. Así mismo debe incluir los resultados del pilotaje del observatorio **(Línea 3)**
3. Tablero de control del Piloto del Observatorio (en Power Bi o la herramienta disponible) para la gestión y visualización de la información sobre ingresos, gastos y financiamiento y su posterior escalamiento y puesta en operación. **(Línea 3)**
4. 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.
Una comisión mensual. **(Línea 3)**

| ITEM | DETALLE | VALOR TOTAL SIN IVA | IVA (19%) | TOTAL |
|---|---|---|---|---|
| 1 | SEGUNDA FASE PARA LA 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 | $530.924.370 | $100.875.630 | $631.800.000 |

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. Brindar Acompañamiento en la revisión y validación técnica de los escenarios de ingresos potenciales derivados de los instrumentos de captura de valor del suelo asociados a las definiciones del nuevo POT y su articulación con los procesos de la Hacienda Pública. **ENTREGABLE**: a) Documento con revisión técnica consolidada de las proyecciones derivadas de la propuesta de actualización del POT, con énfasis en la contribución por valorización, participación en plusvalías y obligaciones urbanísticas. b) Documento con revisión técnica de las dinámicas de otros ingresos asociados al uso del suelo potencialmente afectados por las disposiciones del nuevo POT, (Predial, ICA, delineación urbana y otros) a partir de los escenarios provistos por la Secretaria de Planeación
2. Brindar apoyo en la incorporación institucional de una visión estratégica de mediano y largo plazo de las finanzas públicas distritales en el marco de la revisión del POT. **ENTREGABLE**: a) Documento que consolida las herramientas conceptuales y académicas para fortalecer las capacidades institucionales para la participación de la Secretaría de Hacienda en la definición de la visión estratégica del ordenamiento territorial y la implementación de los instrumentos del POT en el mediano y largo plazo. b) Documento que consolida los insumos técnicos desarrollados para apoyar la participación de la Secretaría de Hacienda en las fases de formulación del POT.
3. Brindar acompañamiento técnico y estratégico para la consolidación y desarrollo operativo inicial deObservatorio Fiscal, orientado a fortalecer las capacidades analíticas y la toma de decisiones informadas en la gestión fiscal distrital. **ENTREGABLE**: a) Documento con Propuesta de indicadores (KPI) e identificación de fuentes y procesos de gestión de la información del Observatorio. b) Documento que consolide los requerimientos administrativos y tecnológicos para la puesta en marcha de un piloto del observatorio y su posterior escalamiento. Así mismo debe incluir los resultados del pilotaje del observatorio. c) Tablero de control del Piloto del Observatorio (en Power Bi o la herramienta disponible) para la gestión y visualización de la información sobre ingresos, gastos y financiamiento y su posterior escalamiento y puesta en operación.
4. 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.
5. Presentar informes mensuales de avance que den cuenta del desarrollo de las actividades y

del cumplimiento de los objetivos definidos.

6. 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.
7. Garantizar la presencia y participación en reuniones técnicas, mesas de trabajo, comités y demás espacios de coordinación requeridos durante la ejecución del contrato.
8. Garantizar la transferencia de conocimiento al equipo técnico de la Secretaría de Hacienda, mediante sesiones de socialización, capacitación o acompañamiento permanente.
9. 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.
10. 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.
11. 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 ciento sesenta y nueve (169) 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.

PARÁGRAFO: El componente correspondiente a **Logística (Desplazamientos y visitas)** se desembolsará contra soportes de ejecución de gastos de desplazamiento y visitas

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 "*Segunda Fase de prestación de servicios de 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 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.

Ahora bien, teniendo en cuenta que ECONOMÍA URBANA S.A.S. participó durante la primera fase del contrato (**PJ-22564 de 2025**) donde se avanzó 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 actual proceso del POT y su operativización en los procesos de la Hacienda Pública. Se considera necesario darle continuidad técnica y metodológica, toda vez que el proyecto fue estructurado desde su origen como un proceso secuencial y por fases, en el cual cada etapa se apoya técnica y conceptualmente en los resultados de la anterior. La Fase II no constituye un proyecto autónomo o independiente, sino la continuación lógica de la Fase I ya ejecutada.

En atención a lo anterior, la contratación directa de la Fase II con Economía Urbana S.A.S. resulta técnica, jurídica y administrativamente justificada, al tratarse de la continuidad de un proceso estratégico previamente iniciado, que requiere coherencia metodológica, especialización técnica y eficiencia en el uso de los recursos públicos.

**4. VALOR OFICIAL DEL PROCESO**:

El valor estimado para esta contratación es de **SEISCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS COP ($631.800.000) IVA INCLUIDO.** respaldados en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. **3367 de 2026**

| CDP NÚMERO | RUBRO PRESUPUESTAL | CONCEPTO | VALOR |
|---|---|---|---|
| **3367** | 21202020080002 | Servicios prestados a las empresas y servicios de producción convenios | $300,000,000. |
| | 21202020080002 | Servicios prestados a las empresas y servicios de producción convenios | $ 331.800.000 |
| TOTAL | | | **$631.800.000** |

## 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 veinte por ciento (20%) 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 veinte (20%) 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 JOSÉ BUILES VELÁSQUEZ**<br>**Jefe de Oficina Centro de Investigación y Extensión** |
| **PROYECTÓ** | **CAMILO CÉSAR MOLINA CERÓN**<br>**Profesional de Apoyo Jurídico** |
| **REVISÓ** | **LUIS DUVÁN OSORIO CALDERÓN**<br>**Profesional de Apoyo Jurídico** |