ESTUDIO PREVIO

Generalidades del Proceso de Contratación	
Dependencia	Subgerencia de Infraestructura e Inversiones Patrimoniales
Objeto	Prestar servicios profesionales especializados de apoyo técnico y acompañamiento a INFICALDAS en el desarrollo de actividades de análisis y gestión interna relacionadas con los proyectos inmobiliarios orientados a la generación de vivienda, a ejecutarse en el predio denominado "Granjas de Villamaría", de propiedad de INFICALDAS.
Presupuesto Oficial	Treinta millones trescientos noventa y siete mil trescientos setenta y seis pesos M/CTE ($ 30.397.376,00) incluido todos los Impuestos que graven la actividad.
Modalidad de Selección	Contratación Directa
Clase de Contrato	Prestación de servicios profesionales
Fecha de Elaboración	Enero de 2026

El Instituto de Financiamiento Promoción y Desarrollo de Caldas (en adelante INFICALDAS) es un establecimiento público de orden departamental, adscrito a la Gobernación del departamento Caldas, dotado con personería jurídica, autonomía administrativa presupuestal y patrimonio propio e independiente conforme sus estatutos, regido por las disposiciones de orden público en materia de ejecución de recursos y contratación. Así las cosas, se presenta el estudio previo para validar la celebración de un contrato de prestación de servicios atendiendo los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, los apartados pertinentes de la Ley 1150 de 2007, y el artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 de 2015:

1. NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER:

INFICALDAS es una entidad descentralizada del orden departamental que, mediante la administración de sus inversiones y la prestación de servicios financieros a entes territoriales y a personas jurídicas de derecho público y privado destinadas a la prestación de un servicio público o a satisfacer necesidades básicas de la comunidad, contribuye al financiamiento, promoción y desarrollo del departamento de Caldas.

En desarrollo de su naturaleza como instituto de fomento y banca de desarrollo, INFICALDAS tiene como propósito potenciar el desarrollo sostenible de las regiones a través de proyectos estratégicos y una eficiente estructura de financiamiento, promoviendo inversiones patrimoniales que generen sostenibilidad financiera y posicionen al Instituto como un banco de desarrollo con impacto social y ambiental.

El artículo 4 de la Ordenanza 805 de 2017 establece, dentro de las funciones de INFICALDAS, la de gestionar acuerdos de cooperación con entidades de distintos niveles, así como gerenciar, gestionar, financiar y participar en estudios, obras y operaciones que promuevan el desarrollo, incluidos proyectos considerados de importancia estratégica en sectores como infraestructura, servicios públicos y desarrollo económico.

De igual forma, el Manual de Funciones de la Subgerencia de Infraestructura e Inversiones Patrimoniales señala que esta dependencia tiene a su cargo dirigir y coordinar los proyectos de infraestructura en los que participe el Instituto, así como realizar seguimiento y control a las inversiones que conforman su portafolio.

Dentro del Plan Estratégico 2024–2027 se estableció como acción prioritaria incrementar las inversiones patrimoniales que generen sostenibilidad financiera, definiéndose como meta lograr nuevas inversiones estratégicas que amplíen el portafolio institucional.

En este contexto, mediante Escritura Pública No. 804 del 29 de octubre de 2015, otorgada en la Notaría Única del Círculo de Villamaría, el Departamento de Caldas transfirió a título de dación en pago a favor de INFICALDAS el

derecho de dominio y la posesión efectiva del bien inmueble denominado Granjas de Villamaría, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-191424.

Posteriormente, el municipio de Villamaría expidió la Resolución No. DLC1322025 del 9 de octubre de 2025, mediante la cual se concedió licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo y se aprobó el Planteamiento Urbanístico General (PUG) del predio. Este acto administrativo habilita el desarrollo urbanístico del proyecto y define las condiciones técnicas y normativas para su ejecución, conforme al Plan de Ordenamiento Territorial.

El PUG establece el esquema general de desarrollo del predio, incluyendo redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesión, espacio público y equipamientos, así como la distribución por etapas del proyecto, constituyendo el soporte técnico urbanístico del mismo.

No obstante, si bien el PUG define la viabilidad urbanística y técnica del desarrollo, esta etapa no incorpora el análisis interno de carácter financiero y de gestión requerido por INFICALDAS para evaluar alternativas de desarrollo del proyecto dentro de su estrategia de inversiones patrimoniales.

En consecuencia, se hace necesario adelantar una fase de análisis y evaluación interna de información técnica y financiera, que permita a la entidad contar con insumos suficientes para sus propios procesos de revisión, valoración y toma de decisiones respecto de esta potencial inversión.

Para tal efecto, INFICALDAS requiere contratar servicios profesionales especializados de apoyo técnico y financiero, orientados a la recopilación, organización, procesamiento y presentación de información relacionada con costos del proyecto, proyecciones financieras, escenarios de ingresos y egresos, alternativas generales de financiación y esquemas fiduciarios de referencia. Estas actividades se desarrollarán con base en lineamientos y parámetros previamente definidos por INFICALDAS y no implican la estructuración integral del proyecto, la definición del modelo de negocio, la recomendación de esquemas fiduciarios específicos ni la emisión de conceptos de viabilidad.

Las actividades a desarrollar corresponden a obligaciones de apoyo profesional y no comprenden la elaboración de estudios, diseños, diagnósticos, estructuraciones técnicas o financieras del proyecto, ni la emisión de conceptos especializados de viabilidad, decisiones que son de competencia exclusiva de INFICALDAS.

CONSTANCIA EXPRESA: El contrato se realizará en virtud a que la entidad no cuenta con personal de planta suficiente para atender la necesidad.

2. DEFINICIÓN TÉCNICA DE LA FORMA EN QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER LA NECESIDAD:

Se hace necesaria la suscripción de un contrato de Prestación de Servicios con persona natural y/o jurídica, que, de acuerdo con las actividades asignadas, esté en capacidad de ejecutar el objeto del presente estudio previo, teniendo presente que deberá brindar soporte y apoyo profesional a las actividades relacionadas con la Subgerencia de Infraestructura e Inversiones Patrimoniales.

3. CONDICIONES DEL CONTRATO:

Para la elaboración del contrato y de acuerdo con las especificaciones del mismo, después del análisis contractual se sugiere tener en cuenta los siguientes aspectos:

OBJETO: Prestar servicios profesionales especializados de apoyo técnico y acompañamiento a INFICALDAS en el desarrollo de actividades de análisis y gestión interna relacionadas con los proyectos inmobiliarios orientados a la generación de vivienda, a ejecutarse en el predio denominado "Granjas de Villamaría", de propiedad de INFICALDAS

ALCANCE: El contratista para el cumplimiento de las obligaciones contractuales desarrollará las actividades descritas en la propuesta, la cual hará parte integral del contrato a realizar.

Las actividades específicas para desarrollar para la prestación del servicio son las siguientes: Además del cumplimiento del objeto contractual EL CONTRATISTA se compromete a:

1. Apoyar técnicamente la recopilación y organización de información disponible del mercado inmobiliario del área de influencia de Villamaría, relacionada con oferta, demanda, precios de referencia y dinámicas de comercialización, con base en fuentes definidas o validadas por INFICALDAS, como insumo para los análisis internos que adelante la entidad sobre los productos de vivienda definidos en el PUG.
2. Apoyar la actualización y sistematización de insumos técnicos para la estimación interna de costos directos e indirectos del proyecto en sus diferentes etapas (...), con base en la información, parámetros y lineamientos previamente definidos por INFICALDAS y el PUG aprobado, para uso exclusivo en los análisis internos de la entidad.
3. Apoyar técnicamente la **operación, diligenciamiento y ajuste** de herramientas operativas de análisis financiero, en formatos y metodologías definidos por INFICALDAS, que permitan la simulación de escenarios del proyecto (...), como insumo para la verificación interna de la entidad.
4. Apoyar el procesamiento de información financiera del proyecto para la estimación de indicadores como TIR, VPN y periodo de recuperación, bajo escenarios definidos por INFICALDAS, sin que ello implique la emisión de conceptos sobre viabilidad, estructuración o conveniencia del proyecto, ni la adopción de decisiones por parte del contratista.
5. Apoyar la elaboración de **cuadros comparativos y descripciones técnicas** de diferentes alternativas de organización o desarrollo del negocio inmobiliario, previamente identificadas y delimitadas por INFICALDAS, aportando información técnica de carácter descriptivo sobre sus posibles implicaciones financieras, como insumo para la evaluación interna de la entidad.
6. Apoyar la recopilación y organización de información general de mercado sobre posibles fuentes de financiación del proyecto, incluyendo condiciones financieras de referencia, costos financieros estimados y niveles generales de apalancamiento, como insumo para los análisis y decisiones que correspondan exclusivamente a INFICALDAS.
7. Apoyar la recopilación y descripción general de alternativas de esquemas fiduciarios utilizados en proyectos inmobiliarios similares, señalando de manera referencial sus características, roles y responsabilidades, sin que ello implique el diseño, estructuración o recomendación de un esquema fiduciario específico para el proyecto.
8. Apoyar la compilación, organización y sistematización de los insumos técnicos, análisis e información financiera generada durante la ejecución del contrato, para su incorporación en los documentos internos que elabore INFICALDAS.
9. Brindar acompañamiento técnico a la Subgerencia de Infraestructura e Inversiones Patrimoniales en espacios de socialización interna o externa del proyecto cuando así lo requiera INFICALDAS, limitándose a la explicación técnica de la información trabajada, sin asumir representación, vocería institucional ni emitir conceptos en nombre de la entidad.

Nota: El presente contrato corresponde a una prestación de servicios profesionales de apoyo y acompañamiento técnico especializado. En desarrollo del mismo, el contratista aportará insumos técnicos, análisis parciales, estimaciones, herramientas de apoyo y acompañamiento metodológico, conforme a los lineamientos, orientaciones y decisiones adoptadas por INFICALDAS.

Las actividades ejecutadas no implican la elaboración integral de estudios, diagnósticos, evaluaciones de viabilidad, estructuraciones financieras definitivas, ni la emisión de conceptos técnicos o recomendaciones finales de carácter vinculante. En consecuencia, la definición del modelo de negocio, la determinación de la viabilidad del proyecto, la adopción de decisiones estratégicas y la responsabilidad por los resultados del proyecto corresponden exclusivamente a INFICALDAS.

PROPIEDAD INTELECTUAL: Las partes acuerdan expresamente que los derechos patrimoniales sobre las obras realizadas por El contratista en cumplimiento del presente contrato pertenecerán a la Entidad, incluyendo entre otros, la reproducción, distribución, transformación, comunicación pública, puesta a disposición de forma ilimitada y cualquier otro derecho conocido o por conocerse, en todas las modalidades de explotación y formas de utilización que sean posibles dentro del ambiente análogo, digital o cualquier otro entorno tecnológico. Igualmente, las partes acuerdan que esta transferencia de derechos patrimoniales a favor de la Entidad es en forma definitiva e irrevocable y tendrá la misma duración que establece la ley autoral vigente en Colombia para los derechos patrimoniales que se han cedido y que esta transferencia no tiene limitación alguna en cuanto a territorio se refiere, es decir que tiene alcance mundial.

PLAZO: Desde el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución contractual y hasta por cuatro (4) meses mediando suscripción del acta de inicio del contrato

VALOR: El presupuesto oficial estimado para la realización del contrato es de TREINTA MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($ 30.397.376,00) incluidos todos los impuestos a que hubiere lugar

FORMA DE PAGO: El valor del contrato a celebrar, es la suma de TREINTA MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($ 30.397.376,00) incluidos todos los impuestos a que hubiere lugar, los cuales se cancelaran de la siguiente manera:

- Cuatro (04) pagos parciales por valor de siete millones quinientos noventa y nueve mil trescientos cuarenta y cuatro pesos M/CTE ($ 7.599.344,00)

Mediando para cada uno de los pagos: i. autorización del supervisor donde conste el cumplimiento de las condiciones técnicas y de calidad de los servicios prestados; ii. presentación de la factura correspondiente con el lleno de los requisitos que impone la ley, y iii. constancia de cumplimiento de obligaciones con el sistema integral de seguridad social.

INEXISTENCIA DE RELACIÓN LABORAL: De acuerdo con lo establecido en ley 80 de 1993, EL CONTRATISTA no tendrá derecho a ninguna prestación distinta a lo pactado expresamente en la cláusula segunda del presente contrato, razón por la cual con este contrato no existe ningún vínculo laboral con INFICALDAS. El presente contrato se suscribe de acuerdo con el artículo 32 de la Ley 80 de 1993 y demás normas que la modifican y reglamentan, en consecuencia:

1. No existe subordinación del contratista respecto de INFICALDAS, sino coordinación de las actividades a realizar en cumplimiento del objeto contractual.

2. No existe relación laboral alguna y el contratista no tendrá derecho a contraprestación distinta a los valores pactados por la prestación del servicio.

3. El contratista se compromete a desarrollar únicamente el objeto contratado con autonomía, pero con la coordinación de INFICALDAS y por el plazo fijado.

4. El Contratista deberá asumir los costos de Seguridad Social y los de legalización del contrato.

SUPERVISÍON: La Supervisión de la ejecución del contrato será realizada por el **Subgerente de Infraestructura e Inversiones Patrimoniales** del Instituto y/o quien hagan sus veces.

INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES. El contratista deberá declarar que no se encuentra incurso en ninguna causal de inhabilidad o incompatibilidad consagradas en la Ley o en la reglamentación, ni en conflicto de intereses.

Así mismo, en el evento en que el contratista incurra en mora o incumplimiento de alguna de sus obligaciones, INFICALDAS podrá imponer multas de acuerdo con la gravedad del incumplimiento, como se establezca en el contrato.

4. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN:

Las reglas y procedimientos contenidos en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015 y demás normas que los adicionan, complementan y/o modifican, tienen como base la aplicación de los principios generales que gobiernan la celebración de contratos con el Estado en Colombia. Es así como el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, en su artículo segundo, inciso primero, regula la definición de las entidades públicas que por defecto deben otorgar obligatorio cumplimiento al mismo para la ejecución de sus recursos designados.

Los procesos de selección de los futuros contratistas, se estructuran a partir de las modalidades de selección dispuestas por la ley para tal efecto, entendiendo que dichas modalidades son la regla general, en aplicación a los principios de la selección objetiva y publicidad, por lo que la Ley 1150 de 2007, contiene las reglas según la modalidad de que se trate: licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos, contratación directa y mínima cuantía.

La contratación directa es la modalidad excepcional a la aplicación de cualquier otra modalidad que invoque la realización de un proceso público, sin embargo, no por ello implica que la misma no se encuentre obligada al cumplimiento de los principios que rigen la contratación pública y la función administrativa. Su excepcionalidad obedece a razones de conveniencia, necesidad, competitividad, reserva y exclusividad de oferentes que hacen más idónea la selección directa del contratista.

Dentro de las causales de contratación directa se encuentra la celebración de contratos de prestación de servicios profesionales, de apoyo a la gestión y de trabajos artísticos, de conformidad con el literal h), del numeral 4, del artículo 2, de la Ley 1150 de 2007, que en su tenor literal indica:

> ***"ARTÍCULO 2. DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN.***
> *La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:*
>
> *(...)*
>
> *4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:*
>
> *(...)*
>
> *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;(...)." (Subrayado fuera de texto)*

En el marco de esta causal, las Entidades Estatales celebran los contratos de prestación de servicios –definidos en el numeral 3, del artículo 32, de la Ley 80 de 1993–, mediante la modalidad de contratación directa, con el propósito de cumplir con las múltiples y crecientes funciones a su cargo, lo anterior, de la mano al cubrimiento de las necesidades en áreas especializadas por lo que hacen uso de la figura referida cumpliendo con los requerimientos de conocimiento profesional, técnico, o científico y/o por insuficiencia del personal vinculado a su planta de personal. La norma referida señala:

> ***"ARTICULO 32. "DE LOS CONTRATOS ESTATALES (...)***

3. Contrato de prestación de servicios.

Son contratos de prestación de servicios los que celebren las entidades estatales para desarrollar actividades relacionadas con la administración o funcionamiento de la entidad. Estos contratos sólo podrán celebrarse con personas naturales cuando dichas actividades no puedan realizarse con personal de planta o requieran conocimientos especializados.

En ningún caso estos contratos generan relación laboral ni prestaciones sociales y se celebrarán por el término estrictamente indispensable." (Subrayado fuera de texto)

De igual forma el Decreto 1082 de 2015 "*Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nación*", consagra:

"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."

En consecuencia, el Decreto 1082 de 20156 reguló la manera como las entidades del Estado pueden celebrar contratos de prestación de servicios, indicando que se suscriben mediante la modalidad de contratación directa y se caracterizan por ser de naturaleza intelectual diferentes de los de consultoría, e incluyen actividades operativas, logísticas o asistenciales de la entidad.

Lo anterior en razón a que, pese a que los contratos de consultoría y de prestación de servicios cuentan con un componente intelectual y profesional, el objeto del contrato de consultoría es especial y debe celebrarse, por regla general, mediante un concurso de méritos.

Como especies del género prestación de servicios, se incluyen "**los contratos de prestación de servicios profesionales**", los cuales han sido definidos por la jurisprudencia del Consejo de Estado en los siguientes términos:

"*Contratos de prestación de servicios profesionales: Su objeto está determinado por el desarrollo de actividades identificables e intangibles que impliquen el desempeño de un esfuerzo o actividad, tendiente a satisfacer necesidades de las Entidades Estatales en lo relacionado con la gestión administrativa o funcionamiento que ellas requieran, bien sea acompañándolas, apoyándolas o soportándolas, con conocimientos especializados siempre y cuando dichos objetos estén encomendados a personas consideradas legalmente como profesionales. Se caracteriza por demandar un conocimiento intelectivo cualificado: el saber profesional.*"[1]

[1] Consejo de Estado. Sección Tercera. Subsección C. Sentencia de unificación del 2 de diciembre 2013. Exp 41.719.CP Jaime Orlando Santofimio Gamboa.

La Corte Constitucional en sentencia C – 154 de 1997, al referirse a la contratación y a las características del contrato de prestación de servicios, expresó:

"**CONTRATACION ADMINISTRATIVA**-Función reglada

> *"Dentro de la autonomía de la voluntad que tiene la administración para contratar, es necesario precisar que como función administrativa que ejerce, constituye una función reglada, lo que significa que debe someterse estrictamente a las estipulaciones legales sobre el particular, para la búsqueda del logro de las finalidades estatales mencionadas. Por consiguiente, el grado de autonomía que tiene la autoridad administrativa se ve ostensiblemente limitado frente a las reglas del derecho público, en materia de contratación. Así, la decisión de contratar o de no hacerlo no es una opción absolutamente libre sino que depende de las necesidades del servicio; de igual modo, la decisión de con quién se contrata debe corresponder a un proceso de selección objetiva del contratista, en todos los eventos previstos en la ley ; y tampoco pueden comprender el ejercicio de funciones públicas de carácter permanente, de manera que, la relación jurídica con quien se contrata es totalmente distinta a la que surge de la prestación de servicios derivada de la relación laboral y de los elementos propios del contrato de trabajo. Las estipulaciones sobre el precio, el plazo y las condiciones generales del contrato no pueden pactarse en forma caprichosa ya que deben ajustarse a la naturaleza y finalidad del contrato y a las que resulten más convenientes para la entidad estatal."*

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS-Características

> *"El contrato de prestación de servicios se celebra por el Estado en aquellos eventos en que la función de la administración no puede ser suministrada por personas vinculadas con la entidad oficial contratante o cuando requiere de conocimientos especializados, para lo cual se establecen las siguientes características: a. La prestación de servicios versa sobre una obligación de hacer para la ejecución de labores en razón de la experiencia, capacitación y formación profesional de una persona en determinada materia, con la cual se acuerdan las respectivas labores profesionales. b. La autonomía e independencia del contratista desde el punto de vista técnico y científico, constituye el elemento esencial de este contrato. c. La vigencia del contrato es temporal y, por lo tanto, su duración debe ser por tiempo limitado y el indispensable para ejecutar el objeto contractual convenido. Por último, no es posible admitir confusión alguna con otras formas contractuales y mucho menos con los elementos configurativos de la relación laboral, razón por la cual no es procedente en aquellos eventos el reconocimiento de los derechos derivados de la subordinación y del contrato de trabajo en general, pues es claro que si se acredita la existencia de las características esenciales de éste quedará desvirtuada la presunción establecida en el precepto acusado y surgirá entonces el derecho al pago de las prestaciones sociales en favor del contratista, en aplicación del principio de la primacía de la realidad sobre las formas en las relaciones de trabajo."*

En consecuencia, el contratista seleccionado no tendrá derecho a ninguna prestación distinta a lo que expresamente se pacte en el contrato, ni existirá vínculo laboral alguno con INFICALDAS.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

DEL CONTRATISTA:

1. Cumplir con el objeto contractual y las actividades que se obligue en el contrato y en la propuesta que hace parte integrante del mismo con plena autonomía y bajo su propia responsabilidad, en consecuencia, no existirá vínculo laboral alguno y/o relación de subordinación

2. Cumplir con sus obligaciones frente a la Seguridad Social de salud y pensión, riesgos profesionales y parafiscales; estos últimos si a ello hubiere lugar.
3. Efectuar gestión de sus propios riesgos en seguridad y salud en el trabajo y demostrar avances y controles a los mismos.
4. Presentar para los pagos, la factura, informes detallados y documentados de ejecución del objeto contractual, recibo de pago de obligaciones con la seguridad social en el porcentaje establecido en la norma.
5. Asumir todos los costos que sean necesarios para la legalización del contrato, tales como expedición de pólizas y pago de estampillas Pro-universidad, Pro desarrollo, Pro adulto mayor , Pro cultura y Pro hospital Universitario Santa Sofía en los términos que se establezcan, para lo cual se dará aplicación a lo dispuesto en la Ordenanza 816 de 2017, modificada por la Ordenanza No. 983 del 2024-11-25 "*Por la cual se expide el Estatuto de Rentas del Departamento de Caldas y se dictan otras disposiciones*" y demás normas que la modifiquen.
6. El contratista es el único responsable del cumplimiento de sus obligaciones fiscales y tributarias en los términos de Ley
7. Tener a disposición y utilizar los elementos propios necesarios para la ejecución de las actividades del contrato; así como recibir y velar responsablemente por los materiales que para el desarrollo del proceso se le suministre.
8. Informar oportunamente, por escrito al supervisor del contrato sobre los inconvenientes que afecten el desarrollo del mismo.
9. Presentar ante la supervisión, cuando este lo requiera, de manera completa, clara y oportuna, los informes necesarios para dar cuenta del cumplimiento de sus obligaciones.
10. Brindar buen trato a colaboradores internos y externos de la entidad, actuando con responsabilidad y transparencia.
11. Guardar absoluta reserva en relación con toda la información que maneje con ocasión de las actividades propias del proceso o programa en el cual presta sus servicios y de la entidad en general, que le sea dada a conocer con ocasión del objeto contractual. El CONTRATISTA deberá cuidar la información a la que tenga acceso, evitando su destrucción o utilización indebida. Así mismo, le está prohibido dar acceso o exhibir expedientes, documentos o archivos

DE INFICALDAS:

a. Pagar al contratista el valor de los honorarios que se establezcan en el contrato en la forma y oportunidad convenida.

b. Ejercer vigilancia y control sobre la ejecución del contrato a través del supervisor que para tal efecto designe el Gerente General, el cual deberá como mínimo realizar las funciones de acuerdo con la ley y las directrices jurídicas impartidas para tal efecto.

c. Suministrar oportunamente la información que requiera el contratista para el cumplimento de sus obligaciones contractuales

5. REQUISITOS MÍNIMOS QUE DEBE ACREDITAR EL CONTRATISTA:

Teniendo en cuenta el objeto descrito en el presente escrito previo, el contratista seleccionado deberá acreditar como mínimo lo siguiente:

PERSONA NATURAL

ESTUDIOS:

Título Profesional en ingeniería civil y especialización en finanzas o afines de cualquier universidad certificada por autoridad competente.

EXPERIENCIA:

Deberá acreditar como mínimo ciento veintiún (121) meses de experiencia relacionada con la Coordinación y/o supervisión y/o aprobación de proyectos de construcción de contenido Técnico y Financiero

6. ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Conforme el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015 en casos como el presente "*no es necesario que la Entidad haya obtenido previamente varias ofertas*". Así las cosas, y en concordancia con las disposiciones del Acuerdo 18 del **17 de diciembre de 2025 modificado por el Acuerdo 2 del 22 de enero** de 2026, por medio del cual el Consejo Directivo del Instituto fijó la remuneración de los contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión para la vigencia en curso, la Subgerencia de Infraestructura e Inversiones Patrimoniales estima en TREINTA MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($ 30.397.376,00), incluido todos los Impuestos que graven la actividad, la cuantía de los servicios profesionales requeridos, por lo tanto, se tomará como referencia la hoja de vida del contratista seleccionado y con fundamento en su formación académica y la experiencia acreditada relacionada con el objeto contractual.

Se dará aplicación a lo dispuesto en la Ordenanza 816 de 2017 modificada por la Ordenanza 961 del 01 de noviembre de 2023 y por la ordenanza 983 del 25 de noviembre de 2024"*Por la cual se expide el Estatuto de Rentas del Departamento de Caldas y se dictan otras disposiciones*". Y demás que la modifiquen

Debe considerarse que el presente contrato cuenta en el análisis de costos de los impuestos, la lista que se enuncia a continuación es meramente informativa y en caso de que exista un impuesto o gravamen que deba aplicarse al contrato el mismo deberá ser asumido por el contratista y no podrá oponer a INFICALDAS la presente relación.

Estampilla	% de estampilla
Pro-Desarrollo	1%
Pro-Universidad	2%
Pro-Adulto mayor	3%
Pro-Hospital	1%
Pro-Cultura	1%

CLÁUSULA DE INDEMNIDAD: Se deberá incluir en el contrato una cláusula de Indemnidad conforme a la cual, será obligación del contratista mantener a INFICALDAS indemne de cualquier reclamación de terceros, que tenga como causa la actuación del contratista.

7. ANÁLISIS DE ACUERDOS COMERCIALES.

A la luz del "*Manual explicativo de los capítulos de contratación pública de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes*" de Colombia Compra Eficiente, en atención a la naturaleza jurídica de INFICALDAS, a la modalidad de selección de contratista y al valor del presupuesto oficial, el presente proceso de selección se encuentra excluido de los Acuerdos Comerciales suscritos por Colombia.

Plan de adquisiciones de Bienes y Servicios: La presente contratación se encuentra contemplada en el plan de adquisición de bienes y servicios correspondientes a la vigencia 2026

8. ANÁLISIS DEL SECTOR.

El estudio del sector del servicio a adquirir mediante la contratación se encuentra determinado por el objeto mismo de la contratación, pues los servicios requeridos pertenecen a una misma línea y pueden ser suministrados por cualquier profesional que acredita las condiciones exigidas y en condiciones normales de mercado, por lo que la selección del contratista estará más determinada por la experiencia que acredite con la propuesta presentada.

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

ANÁLISIS DE RIESGOS Y GARANTÍAS

Teniendo en cuenta la naturaleza jurídica del contrato a celebrar, los riesgos derivados del mismo son los relacionados a continuación:

RIESGOS PREVISIBLES

El Documento CONPES 3714 de 2011 clasifica los Riesgos de acuerdo con los siguientes tipos

Riesgos Económicos: son los derivados del comportamiento del mercado, tales como la actuación de los precios de los insumos, desabastecimiento y especulación de los mismos, entre otros.

Riesgos Sociales o Políticos: son los derivados de los cambios de las políticas gubernamentales y de cambios en las condiciones sociales que tengan impacto en la ejecución del contrato.

Riesgos Operacionales: son los asociados a la operatividad del contrato, tales como la ausencia del presupuesto o del, del plazo o los derivados de procesos, procedimientos, parámetros, sistemas de información y tecnológicos, equipos humanos o técnicos inadecuados o insuficientes.

Riesgos Financieros: son (i) el riesgo de consecución de financiación o riesgo de liquidez para obtener recursos para cumplir con el objeto del contrato, y (ii) el riesgo de las condiciones financieras establecidas para la obtención de los recursos, tales como plazos, tasas, garantías, contragarantías, y refinanciaciones, entre otros.

Riesgos Regulatorios: derivados de cambios regulatorios o reglamentarios que afecten la ecuación económica del contrato.

La descripción de cada uno de los Riesgos y la determinación de las posibles consecuencias de la ocurrencia de estos serán definidos a continuación teniendo en cuenta lo establecido en el Documento CONPES 3714 de 2011 y el Manual para la identificación y cobertura del Riesgo de Colombia Compra Eficiente.

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento							Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿Afecta la ejecución del	Responsable por implementar	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad

ESTUDIO PREVIO

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecucion del contrato?	implementar el	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					Como se realiza el monitoreo	Periodicidad
1	General	Interno	Planeación	Operacional	Se presenta cuando la definición de la necesidad y el objeto establecido en el estudio previo, no se ajusta a la modalidad de selección aplicable.	Retrasos en la revisión y ajuste del estudio previo por parte del abogado a cargo del tema y aprobación del mismo	4	2	6	Riesgo Alto	ENTIDAD	Revisión y apoyo jurídico a las dependencias que solicitan la contratación, aclarando los requisitos y la aplicabilidad de cada una de las modalidades de selección.	2	1	3	Riesgo Bajo	NO	UNIDAD EJECUTOTA	PRE CONTRACTUAL	FIRMA DEL CONTERATO	Asesoría a las dependencias, revisión y ajuste del Estudio Previo. Constante actualización normativa.	Cada vez que se presenta una solicitud de contratación.
2	General	Externo	Contratación	Tecnológico	Ocurre cuando se presentan fallas en la disponibilidad del Sistema de Contratación Pública SECOP (www.colombiacompra.gov.co)	Retraso o incumplimiento de los plazos legales para la publicación de los actos y/o documentos derivados de los procesos contractuales	3	1	4	Riesgo Bajo	ENTIDAD	Reporte al Administrador del SECOP, y dejar evidencia de la interrupción del servicio.	1	1	2	Riesgo Bajo	Bajo	UNIDAD EJECUTIRA	PRE CONTRACTUAL	FIRMA DEL CONTERATO	Revisando la Página de SECOP para el cargue de la información	Cada vez que hay que publicar actos administrativos de contratación

ESTUDIO PREVIO

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecucion del contrato?	Implementar el	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					Como se realiza el monitoreo	Periodicidad
3	General	Externo	Ejecución	Operacional	Ocurre cuando se presentan retrasos o incumplimientos en la entrega de los informes y/o productos a cargo del contratista, con ocasión de la ejecución del contrato.	Afectación de la ejecución del contrato, satisfacción de la necesidad y posible incumplimiento de las obligaciones y actividades pactadas en el contrato.	3	4	7	Riesgo Alto	CONTRQATISTA	Seguimiento y verificación del cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato.	1	1	2	Riesgo Bajo	NO	SUPERVISOR	INICIO DEL CONTRATO	ACTA DE ENTREGA Y RECIBO DEFINITIVO DEL CONTRTAO	A través de la verificación de cumplimiento de las obligaciones del contratista, en los plazos establecidos en el contrato.	Permanente y previo a la expedición del recibo a satisfacción.
4	General	Interno	Contratación	Financiero	Se presenta cuando la entidad no cuenta con los recursos para pagar el valor del contrato en los plazos establecidos.	Genera mora de la entidad en el pago que puede afectar al contratista, hasta el punto de romper la ecuación económica del contrato.	1	2	3	Riesgo Bajo	ENTIDAD	Verificación del valor total del contrato y/o sus adiciones en valor, de manera previa a la expedición del registro presupuestal.	1	2	2	Riesgo Bajo	NO	Área de presupuesto	INICIO DEL CONTRATO	TERMINACIÓN DEL CONTRTAO	presupuestal al contrato y/o sus adiciones en valor, verificar que los valores correspondan a los del registro	Cada vez que se expide registro presupuestal a un contrato y/o adición.

RIESGOS IMPREVISIBLES

Son aquellos que no impactan los costos del precio, aunque dependiendo del proyecto puedan llegar a considerarse como un factor para el cálculo de una mayor utilidad".

"Tratándose de los riesgos contractuales, el carácter de imprevisibles cobija tanto los que no fueron previstos en el contrato, como también los que habiéndolo sido, sus efectos desbordan los límites de la asunción de la parte contratante a quien dichos riesgos le fueron distribuidos

En ese sentido, en el contexto del principio de equivalencia económica del artículo 27 de la Ley 80 de 1993, por tratarse de riesgos imprevisibles que escapan a los supuestos del deber contenido en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, no existen parámetros objetivos para que la entidad estatal contratante, en los pliegos de condiciones o sus equivalentes, reconozca respecto de dichos riesgos, costos en los que haya de incurrir el contratista y que impacten ex ante el precio del contrato. De allí que resulte razonable respecto de estos riesgos que el impacto financiero que efectivamente acarree su realización se valore ya durante la ejecución del contrato y no antes.

Lo anterior sin perjuicio de que este tipo de riesgos puedan llegar a constituir un factor que influya en la determinación de un mayor valor en la utilidad que se estime conveniente reconocer al contratista desde los pliegos de condiciones o sus equivalentes o que el proponente considere para decidir si opta por presentar una oferta o suscribir el contrato estatal.

No sobra indicar que son este tipo de riesgos los que, de llegar a acontecer, pueden romper el equilibrio económico del contrato y obligar a las partes contratantes, si se cumplen los presupuestos de la denominada "teoría de la imprevisión" a adoptar las acciones necesarias para restablecerlo, en particular si el mayor costo de ejecución del contrato consume en su totalidad y/o rebasa el valor de utilidad, caso en el cual el restablecimiento debe estar orientado a reconocer únicamente dicho mayor costo y no la utilidad adicionada al mismo, cuestión que corresponde precisamente al punto de no pérdida

Serán riesgos imprevisibles todas aquellas situaciones que constituyan actos de caso fortuito o fuerza mayor teniendo en cuenta la definición que de los mismos estableció el Artículo 1° de la Ley 95 de 1890.

Por lo expuesto, y atendiendo a la facultad normativa prevista en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, INFICALDAS determina que el contratista debe constituir una garantía a favor de esta entidad, en los términos de los artículos 2.2.1.2.3.1.1, 2.2.1.2.3.1.7, y 2.2.1.2.3.1.15, ídem, que ampare los siguientes riesgos:

AMPARO	CUANTÍA	VIGENCIA
Calidad del servicio, objeto del contrato	10% del valor del contrato.	Vigencia del contrato y tres (03) meses más.
Cumplimiento de las obligaciones surgidas del CONTRATO. Este amparo debe incluir de manera expresa la cobertura de la cláusula penal pecuniaria y de las multas.	10% del valor del contrato. En ningún caso sea inferior al valor de la cláusula penal pecuniaria.	Vigencia del contrato y tres (03) meses más.

La garantía será aprobada por parte del Jefe de la Oficina Asesora Jurídica de INFICALDAS. Los amparos se constituirán por una cuantía porcentual indicada sobre el valor del contrato y deberá permanecer vigente durante el plazo de ejecución del contrato y tres (3) meses más, y no expirará por falta de pago de la prima o por revocatoria unilateral; la vigencia deberá empezar a partir de la fecha de expedición de la garantía.

Al monto de esta garantía se imputará la cláusula penal y se repondrá este valor por parte del Contratista, en los términos del artículo 2.2.1.2.3.1.18 del Decreto 1082 de 2015, si se hiciere efectivo algún valor con cargo a la misma, llevando a disminuir o agotar el valor asegurado.

INFICALDAS no acepta la imposición de garantías, en los términos del artículo 1061 del Código de Comercio. Se entiende que la compañía de seguros renuncia a tales garantías con la expedición de la respectiva garantía exigida.

EL CONTRATISTA repondrá el monto de la garantía única cada vez que en razón de sanciones impuestas o por otro hecho se disminuyere o agotare, es decir, cuando por razón de siniestro se afecte su valor.

EL CONTRATISTA deberá otorgar las garantías exigidas y presentarlas para su aprobación a INFICALDAS, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del negocio jurídico, so pena de declararse el incumplimiento del mismo

10. PARTICIPANTES:

No aplica por ser un contrato bajo la modalidad de contratación directa.

11. CRONOGRAMA DEL PROCESO:

No aplica por ser un contrato bajo la modalidad de contratación directa

12. LUGAR FÍSICO EN QUE SE LLEVARÁ ACABO EL RECIBO DE LAS OFERTAS:

No aplica por ser un contrato bajo la modalidad de contratación directa.

13. REQUISITOS:

1. Cédula de ciudadanía
2. Vigencia de la cédula de ciudadanía
3. Formato hoja de vida DAFP
4. Libreta militar
5. Tarjeta profesional
6. Antecedentes profesionales
7. RUT (con máximo 30 días desde su generación)
8. Antecedentes disciplinarios
9. Antecedentes fiscales
10. Antecedentes judiciales
11. Sistema registro nacional de medidas correctiva (RNMC)
12. Certificado inhabilidades ley 1918 de 2018 (delitos sexuales)
13. Certificado de registro de deudores alimentarios morosos – REDAM
14. Lista ONU
15. Lista CLINTON
16. Lista de terroristas ESTADOS UNIDOS
17. Lista de terroristas Unión Europea de organizaciones terroristas
18. Lista de personas Unión Europea de personas catalogadas como terroristas
19. Idoneidad (certificados estudios)
20. Experiencia (certificados)
21. Declaración de bienes y rentas y conflicto de intereses DAFP
22. Curso virtual fundamentos generales del del modelo integrado de planeación y gestión MIPG
23. Curso virtual integridad, transparencia y lucha contra la corrupción
24. Examen médico de ingreso
25. Acreditación registro en el SECOP II del contratista
26. Afiliación a seguridad social – Afiliación a salud y pensión

En este estudio, queda evidenciada la existencia de un requerimiento, para satisfacer la necesidad de la prestación de un servicio, el cual resulta imprescindible para la Entidad por su especialidad o particularidad, tendiente a cumplir con

los propósitos establecidos para la buena marcha y efectivo cumplimiento de los cometidos de la Entidad, por consiguiente, se aconseja adelantar el contrato respectivo.

Realizado en Manizales en el mes de enero del 2026

JOHN JAIRO GOMEZ ARIAS
Subgerente de Infraestructura e Inversiones Patrimoniales

Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Caldas

Gobierno de CALDAS

INFICALDAS COMUNICACIONES OFICIALES INTERNAS
Radicado: 0300-02-20260126 10000072
Fecha: 26/01/2026 03:39:25 p. m.
Usuario: msaguirref
Funcionario / Contratista: jgomeza
Dependencia: SUBGERENCIA DE PROYECTOS ESTRATEGICOS INVERSIONES PATRIMONIALES E INFRAESTRUCTURA
Número de folios: 1
Funcionario / Contratista: alherrerac
Dependencia: PRESUPUESTO

1300.5.2- 015 - 2026

Manizales, 26 de enero de 2026

Doctora
ANGELA LORENA HERRERA COLORADO
Profesional Universitario Presupuesto
INFICALDAS
Ciudad

ASUNTO: SOLICITUD DE CERTIFICADOS DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL - CDP -

De manera atenta solicito expedir el siguiente Certificado de Disponibilidad Presupuestal:

TIPO DE GASTO	OBJETO CONTRATO	Destino	VALOR
• Inversión _X_ Nombre proyecto o convenio: Inversiones en Otros Proyectos • Funcionamiento __	Prestar servicios profesionales especializados de apoyo técnico y acompañamiento a INFICALDAS en el desarrollo de actividades de análisis y gestión interna relacionadas con los proyectos inmobiliarios orientados a la generación de vivienda, a ejecutarse en el predio denominado "Granjas de Villamaría", de propiedad de INFICALDAS.	Administración central	$ 30.397.376,00, incluido todos los Impuestos que graven la actividad.

Cordial saludo,

JOHN JAIRO GOMEZ ARIAS
Subgerencia de Infraestructura e Inversiones Patrimoniales

Autoriza:

AMPARO SANCHEZ LONDOÑO
Gerente General

Aprobó: Secretaria General – María Liliana López Palacio

	INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESARROLLO DE CALDAS NIT 890806006-3	C.D.P. No.
		CDP 2026
		101
		FECHA 26-01-2026

Dependencia: 02 GERENCIA

El suscrito Profesional de Presupuesto

CERTIFICA

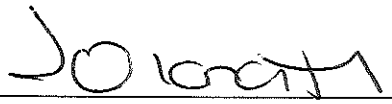
Que dentro del Presupuesto General de Rentas y gastos del **INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESARROLLO DE CALDAS** del presente Periodo Fiscal, existe saldo disponible y no comprometido, para amparar el compromiso q

IMPUTACION PRESUPUESTAL

	Cuenta Presupuesto	Centro de Costos	Valor
2350207	Inversiones en Otros Proyectos		30,397,376.00
		Total certificado	30,397,376.00

OBJETO DEL GASTO : APOYO A LA GESTION - SERVICIOS ESPECIALIZADOS PROYECTOS INMOBILIARIOS OFICIO 1300.015.2026

Firma autorizada:



LA SECRETARIA GENERAL DE INFICALDAS COMO JEFE DE TALENTO HUMANO

HACE CONSTAR:

Que en el Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Caldas INFICALDAS,

No existe personal que pueda desarrollar la actividad para la cual se requiere contratar la prestación del servicio	X
El desarrollo de la actividad requiere un grado de especialización que implica la contratación del servicio	
Existe personal en la planta, pero este no es suficiente	X
Autorización contratación existiendo relaciones contractuales vigentes con objeto igual al del contrato que se pretende suscribir. (sustentar si aplica esta causal)	

En consecuencia, para la "*Prestar servicios profesionales especializados de apoyo técnico y acompañamiento a INFICALDAS en el desarrollo de actividades de análisis y gestión interna relacionadas con los proyectos inmobiliarios orientados a la generación de vivienda, a ejecutarse en el predio denominado "Granjas de Villamaría", de propiedad de INFICALDAS.*" es necesario contratar la prestación de este servicio con **Gladys Stella Pineda Agudelo**, identificado con cédula de ciudadanía número 30.284.862

1. Que para la selección del contratista SI ____ NO _X_ se recibieron previamente varias ofertas.

2. Que el Subgerente de Infraestructura e Inversiones Patrimoniales del Instituto validó la capacidad, idoneidad y experiencia de la profesional.

La anterior certificación se expide en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 1 del Decretos 2209 de 1998 y artículo **2.2.1.2.1.4.9 del** Decreto 1082 de 2015.

Para constancia se firma en Manizales en el mes de enero de 2026

MARIA LILIANA LOPEZ PALACIO
Secretaria General

Firma en reconocimiento de la verificación integral de la documentación presentada por la contratista que refiere su capacidad técnica para la prestación del servicio requerido

JOHN JAIRO GOMEZ ARIAS
Subgerente de Infraestructura e Inversiones Patrimoniales

Calle 21 No. 23 – 22 Edificio Seguros Atlas, pisos 3 y 4 – Manizales, Caldas
PBX: +57 (606) 898 30 64
@Inficaldas
atencionalciudadano@inficaldas.gov.co
www.inficaldas.gov.co

Manizales, enero de 2026

Señor(a)

Nombre completo del oferente	**GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO**
Documento de identificación	**30.284.862**
Dirección	Calle 71 No. 1-750 casa 23
Correo electrónico	laste1973@gmail.com
Teléfono – Celular	3108256883
Ciudad	Manizales, Caldas

Asunto: Invitación a presentar propuesta técnica y económica.

El Instituto de Financiamiento Promoción y desarrollo de Caldas, en adelante INFICALDAS, lo(a) invita a presentar propuesta técnica y económica para la suscripción de un contrato de prestación de servicios profesionales o apoyo a la gestión cuyo objeto es: "PRESTAR SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS DE APOYO TÉCNICO Y ACOMPAÑAMIENTO A INFICALDAS EN EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES DE ANÁLISIS Y GESTIÓN INTERNA RELACIONADAS CON LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS ORIENTADOS A LA GENERACIÓN DE VIVIENDA, A EJECUTARSE EN EL PREDIO DENOMINADO "GRANJAS DE VILLAMARÍA", DE PROPIEDAD DE INFICALDAS.".

La propuesta a presentar debe de considerar los siguientes aspectos y consideraciones:

1. Que INFICALDAS es una entidad descentralizada del orden departamental que, mediante la administración de sus inversiones y la prestación de servicios financieros a entes territoriales y a personas jurídicas de derecho público y privado destinadas a la prestación de un servicio público o a satisfacer necesidades básicas de la comunidad, contribuye al financiamiento, promoción y desarrollo del departamento de Caldas
2. Que en desarrollo de su naturaleza como instituto de fomento y banca de desarrollo, INFICALDAS tiene como propósito potenciar el desarrollo sostenible de las regiones a través de proyectos estratégicos y una eficiente estructura de financiamiento, promoviendo inversiones patrimoniales que generen sostenibilidad financiera y posicionen al Instituto como un banco de desarrollo con impacto social y ambiental.
3. Que el artículo 4 de la Ordenanza 805 de 2017 establece, dentro de las funciones de INFICALDAS, la de gestionar acuerdos de cooperación con entidades de distintos niveles, así como gerenciar, gestionar, financiar y participar en estudios, obras y operaciones que promuevan el desarrollo, incluidos proyectos considerados de importancia estratégica en sectores como infraestructura, servicios públicos y desarrollo económico.
4. Que de igual forma, el Manual de Funciones de la Subgerencia de Infraestructura e Inversiones Patrimoniales señala que esta dependencia tiene a su cargo dirigir y coordinar los proyectos de infraestructura en los que participe el Instituto, así como realizar seguimiento y control a las inversiones que conforman su portafolio.
5. Que dentro del Plan Estratégico 2024–2027 se estableció como acción prioritaria incrementar las inversiones patrimoniales que generen sostenibilidad financiera, definiéndose como meta lograr nuevas inversiones estratégicas que amplíen el portafolio institucional.
6. Que en este contexto, mediante Escritura Pública No. 804 del 29 de octubre de 2015, otorgada en la Notaría Única del Círculo de Villamaría, el Departamento de Caldas transfirió a título de dación en

pago a favor de INFICALDAS el derecho de dominio y la posesión efectiva del bien inmueble denominado Granjas de Villamaría, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-191424.

7. Que posteriormente, el municipio de Villamaría expidió la Resolución No. DLC1322025 del 9 de octubre de 2025, mediante la cual se concedió licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo y se aprobó el Planteamiento Urbanístico General (PUG) del predio. Este acto administrativo habilita el desarrollo urbanístico del proyecto y define las condiciones técnicas y normativas para su ejecución, conforme al Plan de Ordenamiento Territorial.
8. Que el PUG establece el esquema general de desarrollo del predio, incluyendo redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesión, espacio público y equipamientos, así como la distribución por etapas del proyecto, constituyendo el soporte técnico urbanístico del mismo.
9. No obstante, si bien el PUG define la viabilidad urbanística y técnica del desarrollo, esta etapa no incorpora el análisis interno de carácter financiero y de gestión requerido por INFICALDAS para evaluar alternativas de desarrollo del proyecto dentro de su estrategia de inversiones patrimoniales.
10. En consecuencia, se hace necesario adelantar una fase de análisis y evaluación interna de información técnica y financiera, que permita a la entidad contar con insumos suficientes para sus propios procesos de revisión, valoración y toma de decisiones respecto de esta potencial inversión.
11. Para tal efecto, INFICALDAS requiere contratar servicios profesionales especializados de apoyo técnico y financiero, orientados a la recopilación, organización, procesamiento y presentación de información relacionada con costos del proyecto, proyecciones financieras, escenarios de ingresos y egresos, alternativas generales de financiación y esquemas fiduciarios de referencia. Estas actividades se desarrollarán con base en lineamientos y parámetros previamente definidos por INFICALDAS y no implican la estructuración integral del proyecto, la definición del modelo de negocio, la recomendación de esquemas fiduciarios específicos ni la emisión de conceptos de viabilidad.
12. Las actividades a desarrollar corresponden a obligaciones de apoyo profesional y no comprenden la elaboración de estudios, diseños, diagnósticos, estructuraciones técnicas o financieras del proyecto, ni la emisión de conceptos especializados de viabilidad, decisiones que son de competencia exclusiva de INFICALDAS.
13. Que el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, indica que 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.

ACTIVIDADES ESPECIFICAS Y GENERALES DEL CONTRATISTA

ESPECIFICAS:

Las actividades específicas para desarrollar para la prestación del servicio son las siguientes: Además del cumplimiento del objeto contractual EL CONTRATISTA se compromete a:

1. Apoyar técnicamente la recopilación y organización de información disponible del mercado inmobiliario del área de influencia de Villamaría, relacionada con oferta, demanda, precios de referencia y dinámicas de comercialización, con base en fuentes definidas o validadas por INFICALDAS, como insumo para los análisis internos que adelante la entidad sobre los productos de vivienda definidos en el PUG.
2. Apoyar la actualización y sistematización de insumos técnicos para la estimación interna de costos directos e indirectos del proyecto en sus diferentes etapas (...), con base en la información, parámetros

y lineamientos previamente definidos por INFICALDAS y el PUG aprobado, para uso exclusivo en los análisis internos de la entidad.

3. Apoyar técnicamente la operación, diligenciamiento y ajuste de herramientas operativas de análisis financiero, en formatos y metodologías definidos por INFICALDAS, que permitan la simulación de escenarios del proyecto (...), como insumo para la verificación interna de la entidad.
4. Apoyar el procesamiento de información financiera del proyecto para la estimación de indicadores como TIR, VPN y período de recuperación, bajo escenarios definidos por INFICALDAS, sin que ello implique la emisión de conceptos sobre viabilidad, estructuración o conveniencia del proyecto, ni la adopción de decisiones por parte del contratista.
5. Apoyar la elaboración de cuadros comparativos y descripciones técnicas de diferentes alternativas de organización o desarrollo del negocio inmobiliario, previamente identificadas y delimitadas por INFICALDAS, aportando información técnica de carácter descriptivo sobre sus posibles implicaciones financieras, como insumo para la evaluación interna de la entidad.
6. Apoyar la recopilación y organización de información general de mercado sobre posibles fuentes de financiación del proyecto, incluyendo condiciones financieras de referencia, costos financieros estimados y niveles generales de apalancamiento, como insumo para los análisis y decisiones que correspondan exclusivamente a INFICALDAS.
7. Apoyar la recopilación y descripción general de alternativas de esquemas fiduciarios utilizados en proyectos inmobiliarios similares, señalando de manera referencial sus características, roles y responsabilidades, sin que ello implique el diseño, estructuración o recomendación de un esquema fiduciario específico para el proyecto.
8. Apoyar la compilación, organización y sistematización de los insumos técnicos, análisis e información financiera generada durante la ejecución del contrato, para su incorporación en los documentos internos que elabore INFICALDAS.
9. Brindar acompañamiento técnico a la Subgerencia de Infraestructura e Inversiones Patrimoniales en espacios de socialización interna o externa del proyecto cuando así lo requiera INFICALDAS, limitándose a la explicación técnica de la información trabajada, sin asumir representación, vocería institucional ni emitir conceptos en nombre de la entidad.

Nota: El contrato corresponde a una prestación de servicios profesionales de apoyo y acompañamiento técnico especializado. En desarrollo del mismo, el contratista aportará insumos técnicos, análisis parciales, estimaciones, herramientas de apoyo y acompañamiento metodológico, conforme a los lineamientos, orientaciones y decisiones adoptadas por INFICALDAS.

Las actividades ejecutadas no implican la elaboración integral de estudios, diagnósticos, evaluaciones de viabilidad, estructuraciones financieras definitivas, ni la emisión de conceptos técnicos o recomendaciones finales de carácter vinculante. En consecuencia, la definición del modelo de negocio, la determinación de la viabilidad del proyecto, la adopción de decisiones estratégicas y la responsabilidad por los resultados del proyecto corresponden exclusivamente a INFICALDAS

GENERALES:

1. Cumplir con el objeto contractual y las actividades que se obligue en el contrato y en la propuesta que hace parte integrante del mismo con plena autonomía y bajo su propia responsabilidad, en consecuencia, no existirá vínculo laboral alguno y/o relación de subordinación
2. Cumplir con sus obligaciones frente a la Seguridad Social de salud y pensión, riesgos profesionales y parafiscales; estos últimos si a ello hubiere lugar.

3. Efectuar gestión de sus propios riesgos en seguridad y salud en el trabajo y demostrar avances y controles a los mismos.
4. Presentar para los pagos, la factura, informes detallados y documentados de ejecución del objeto contractual, recibo de pago de obligaciones con la seguridad social en el porcentaje establecido en la norma.
5. Asumir todos los costos que sean necesarios para la legalización del contrato, tales como expedición de pólizas y pago de estampillas Pro-universidad, Pro desarrollo, Pro adulto mayor , Pro cultura y Pro hospital Universitario Santa Sofía en los términos que se establezcan, para lo cual se dará aplicación a lo dispuesto en la Ordenanza 816 de 2017, modificada por la Ordenanza No. 983 del 2024-11-25 "Por la cual se expide el Estatuto de Rentas del Departamento de Caldas y se dictan otras disposiciones" y demás normas que la modifiquen.
6. El contratista es el único responsable del cumplimiento de sus obligaciones fiscales y tributarias en los términos de Ley
7. Tener a disposición y utilizar los elementos propios necesarios para la ejecución de las actividades del contrato; así como recibir y velar responsablemente por los materiales que para el desarrollo del proceso se le suministre.
8. Informar oportunamente, por escrito al supervisor del contrato sobre los inconvenientes que afecten el desarrollo del mismo.
9. Presentar ante la supervisión, cuando este lo requiera, de manera completa, clara y oportuna, los informes necesarios para dar cuenta del cumplimiento de sus obligaciones.
10. Brindar buen trato a colaboradores internos y externos de la entidad, actuando con responsabilidad y transparencia.
11. Guardar absoluta reserva en relación con toda la información que maneje con ocasión de las actividades propias del proceso o programa en el cual presta sus servicios y de la entidad en general, que le sea dada a conocer con ocasión del objeto contractual. El CONTRATISTA deberá cuidar la información a la que tenga acceso, evitando su destrucción o utilización indebida. Así mismo, le está prohibido dar acceso o exhibir expedientes, documentos o archivos a personas no autorizadas

PLAZO:

Desde el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución contractual y hasta por cuatro (4) meses mediando suscripción del acta de inicio del contrato

VALOR

Conforme el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015 en casos como el presente "*no es necesario que la Entidad haya obtenido previamente varias ofertas*". Así las cosas, y en concordancia con las disposiciones del **Acuerdo 18 del 17 de diciembre de 2025 modificado por el Acuerdo 2 del 22 de enero de 2026,** por medio del cual el Consejo Directivo del Instituto fijó la remuneración de los contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión para la vigencia en curso, la cuantía de los servicios profesionales requeridos, se tomará como referencia la hoja de vida del contratista seleccionado y con fundamento en su formación académica y la experiencia acreditada relacionada con el objeto contractual, y la existencia de recursos del presupuesto vigencia 2026 para cubrir el costo del contrato.

Se dará aplicación a lo dispuesto en la Ordenanza 816 de 2017 modificada por la Ordenanza 961 del 01 de noviembre de 2023 y por la ordenanza 983 del 25 de noviembre de 2024 "*Por la cual se expide el Estatuto de Rentas del Departamento de Caldas y se dictan otras disposiciones*". Y demás que la modifiquen

Debe considerarse que el presente contrato cuenta en el análisis de costos de los impuestos, la lista que se enuncia a continuación es meramente informativa y en caso de que exista un impuesto o gravamen que deba aplicarse al contrato el mismo deberá ser asumido por el contratista y no podrá oponer a INFICALDAS la presente relación.

Estampilla	% de estampilla
Pro-Desarrollo	1%
Pro-Universidad	2%
Pro-Adulto mayor	3%
Pro-Hospital	1%
Pro-Cultura	1%

ESTUDIOS:

Título Profesional en ingeniería civil y especialización en finanzas o afines de cualquier universidad certificada por autoridad competente.

EXPERIENCIA:

Deberá acreditar como mínimo ciento veintiún (121) meses de experiencia relacionada con la Coordinación y/o supervisión y/o aprobación de proyectos de construcción de contenido Técnico y Financiero

Las obligaciones a ejecutar valor y forma de pago para la consolidación del objeto contractual se encuentran enmarcadas dentro del estudio previo y sus anexos los cuales se encuentran adjuntos a la presente comunicación.

Con el fin de adelantar el proceso de contratación, INFICALDAS le solicitara los documentos relacionados a continuación:

PROPUESTA
CÉDULA DE CIUDADANÍA
VIGENCIA DE LA CÉDULA DE CIUDADANÍA https://wsp.registraduria.gov.co/certificado/datos.aspx
FORMATO HOJA DE VIDA DAFP
LIBRETA MILITAR
TARJETA PROFESIONAL
ANTECEDENTES PROFESIONALES
RUT (CON MÁXIMO 30 DÍAS DESDE SU GENERACIÓN)
ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS
ANTECEDENTES FISCALES
ANTECEDENTES JUDICIALES
SISTEMA REGISTRO NACIONAL DE MEDIDAS CORRECTIVA (RNMC)
CERTIFICADO INHABILIDDES LEY 1918 DE 2018 (DELITOS SEXUALES)
CERTIFICADO DE REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS – REDAM
LISTA ONU HTTPS://SCSANCTIONS.UN.ORG/CONSOLIDATED-SP/

LISTA CLINTON https://sanctionssearch.ofac.treas.gov/
LISTA DE TERRORISTAS ESTADOS UNIDOS https://www.state.gov/foreing-terrorist-organizations
LISTA DE TERRORISTAS UNIÓN EUROPEA DE ORGANIZACIONES TERRORISTAS https://eur-lex.europa.eu/search.html?scope=eurlex&text=timochenco&lang=en&type=quick&qid=1666795901595
LISTA DE PERSONAS UNIÓN EUROPEA DE PERSONAS CATALOGADAS COMO TERRORISTAS https://www.consilium.europa.eu/es/policies/fight-against-terrorism/terrorist-list/
IDONEIDAD (CERTIFICADOS ESTUDIOS)
EXPERIENCIA (CERTIFICADOS)
DECLARACIÓN DE BIENES Y RENTAS Y CONFLICTO DE INTERESES DAFP
FORMATO 1500-F12 COMPROMISOS DE CONFIDENCIALIDAD Y NO DIVULGACIÓN DE LA INFORMACIÓN https://www.infi.gov.co/objeto-social/formatos-de-interes
FORMATO 1600-F-35 DECLARACIÓN DE ORIGEN DE BIENES Y/O FONDOS Y MANIFESTACIÓN SOBRE ACTIVIDADES SOBRE ACTIVIDADES EN MONEDA EXTRANJERA (PERSONA NATURAL) https://www.infi.gov.co/objeto-social/formatos-de-interes
CURSO VIRTUAL FUNDAMENTOS GENERALES DEL DEL MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN MIPG
CURSO VIRTUAL INTEGRIDAD, TRANSPARENCIA Y LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN
EXAMEN MÉDICO DE INGRESO
ACREDITACIÓN REGISTRO EN EL SECOP II DEL CONTRATISTA

Presentación de la propuesta:

El futuro contratista deberá presentar la propuesta dentro del día hábil siguiente al recibo de la presente invitación.

Dentro del contenido de la propuesta, el proveedor deberá de manifestar, bajo la gravedad de juramento, lo siguiente:

- Que no se encuentra incurso en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad contempladas en los artículos 8° de la Ley 80 de 1993 y los artículos 1° al 4° de la Ley 1474 de 2011, y demás disposiciones constitucionales y legales vigentes.
- Que conoce a cabalidad los estudios previos y documentos anexos a la presente invitación.

RECOMENDACIONES GENERALES

El OFERENTE deberá tener en cuenta las siguientes recomendaciones, para diligenciar la información requerida:

- Leer cuidadosamente el documento de Estudios Previos y sus anexos, antes de elaborar la propuesta.
- Tener presente la fecha y hora prevista para la recepción de la propuesta. En ningún caso se recibirán propuestas fuera del tiempo previsto.
- El uso del logo de INFICALDAS es exclusivo del mismo, por lo tanto, deberá abstenerse de presentar ofertas con papel que lo contenga.

- Queda entendido que con la presentación de la propuesta se acoge y aceptan todas las condiciones estipuladas en el documento de Estudios Previos, sus anexos y en la ley.
- La totalidad de la propuesta, inclusive los anexos, deben ser presentados en orden para facilitar su estudio y debidamente foliados.

La presentación de la propuesta, por parte del PROVEEDOR, constituye evidencia de que se estudiaron completamente las especificaciones, formatos y demás documentos que hacen parte de la presente invitación; que las aclaraciones necesarias sobre las inquietudes o dudas fueron previamente consultadas; que están enterado(a) a satisfacción del alcance del objeto a contratar y que ha tenido en cuenta todo lo anterior para definir las obligaciones que se adquieren en virtud del contrato que se celebrara, por lo que se presume que el interesado o proveedor tiene pleno conocimiento del contenido.

Toda la información suministrada por el proveedor deberá ser veraz y estará sujeta a verificación por parte de la entidad contratante, de acuerdo con lo estipulado en el Art. 83 de la Constitución Política y los Artículos 286 a 296 del Código Penal Colombiano relacionados con la falsedad en documentos públicos o privados según sea el caso.

Finalmente, es importante resaltar que el futuro contrato no implica relación, subordinación o dependencia laboral ninguna índole entre INFICALDAS y el contratista, en consecuencia, tampoco se generara ningún pago de prestaciones sociales.

Cordialmente,

AMPARO SANCHEZ LONDOÑO
Gerente General
Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Caldas "INFI".

Proyecto: Laura Vanessa Murillo Lozada – Apoyo Oficina Jurídica.
Revisó: Jefe Oficina Asesora Jurídica- Diana Carolina Zuluaga Varón

PCL XL error

Warning: IllegalMediaSize