

|                                                                                                                                                                                                  |                                                                   |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <br>Alcaldía de Medellín<br><b>ISVIMED</b><br><small>Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín</small> | <b>ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE<br/>MÍNIMA CUANTÍA</b> | <b>CÓDIGO:</b> F-GJ-97  |
|                                                                                                                                                                                                  |                                                                   | <b>VERSIÓN:</b> 05      |
|                                                                                                                                                                                                  |                                                                   | <b>FECHA:</b> 5/12/2025 |
|                                                                                                                                                                                                  |                                                                   | <b>PÁGINA:</b> 1 de 37  |

**FECHA:** 28 de agosto de 2026.

Estudio previo para realizar los avalúos comerciales y corporativos requeridos por la entidad en el marco de los procesos, programas y proyectos que ejecuta el **INSTITUTO SOCIAL de VIVIENDA y HABITAT de MEDELLIN - ISVIMED**

**DEPENDENCIA:** Subdirección Jurídica.

**VALOR: CUARENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CIENCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL PESOS M/CTE \$45.953.851 IVA INCLUIDO**, de acuerdo con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP) N° 711 del 13 de agosto de 2026.

## 1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER:

### 1.1 *Qué se necesita*

El ISVIMED requiere llevar a cabo un proceso de selección que permita, por una parte, realizar avalúos comerciales a las viviendas usadas de reposición que están en proceso de adquisición por parte de los hogares postulantes al Subsidio Distrital de Vivienda, correspondientes a la población impactada por Obra Pública y Riesgo, Desastre o Calamidad; y por otra, elaborar el avalúo comercial corporativo (tanto individual como en bloque) de los pisos 10 y 12 de la Sede Megacentro (18 oficinas), sirviendo como soporte técnico y legal indispensable para adelantar su posterior proceso de enajenación onerosa, en el marco de los programas, proyectos y estrategias de optimización de activos a cargo del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED.

Las viviendas usadas de reposición son aquellas que van a ser subsidiadas, adjudicadas y entregadas a los hogares que resulten beneficiarios del Subsidio Distrital de Vivienda, es decir, aquellos que cumplan con los requisitos establecidos en la norma distrital vigente, hoy Decreto 0885 del 31 de octubre de 2025, en reemplazo de la vivienda o mejora construida en una zona intervenida por el desarrollo de una obra pública o de interés general; financiada con subsidios nacionales o distritales, de Caja de Compensación Familiar en calidad de afiliados o con aportes del hogar, según sea el caso.

Para el desarrollo del proceso de adquisición de las viviendas usadas de reposición, el *avalúo comercial* define la determinación del valor comercial de los inmuebles a través de los profesionales autorizados para ello, de conformidad con las normas aplicables en la materia; y con base en dichas valoraciones, desde el ISVIMED se podrá establecer si la vivienda usada de reposición escogida por el hogar postulante al Subsidio puede ser objeto de adquisición, atendiendo a las disposiciones del Decreto distrital 0885 del 31 de octubre de 2025, en lo referente a la cuantía del Subsidio Distrital de Vivienda de Interés Prioritario de hasta 90 SMMLV, previo cumplimiento de los requisitos jurídicos, socioeconómicos y técnicos correspondientes. Paralelamente, Así mismo para el componente corporativo, el dictamen pericial dictaminará el valor comercial real de mercado con vigencia 2026 de las oficinas de la Sede Megacentro, ubicadas en el piso 10 y 12 asegurando el precio base de puja requerido por el estatuto de contratación pública para mitigar el riesgo de detrimento patrimonial.

### 1.2 *Justificación*

En el marco del proceso de descentralización, la Constitución Política de 1991 otorgó a las autoridades político-administrativas de las entidades territoriales, competencias, funciones y atribuciones en materia de seguridad y

|                                                                                                                                                                                                 |                                                                                         |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  <p>Alcaldía de Medellín<br/>ISVIMED<br/><small>Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín</small></p> | <p align="center"><b>ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE<br/>MÍNIMA CUANTÍA</b></p> | CÓDIGO: F-GJ-97  |
|                                                                                                                                                                                                 |                                                                                         | VERSIÓN: 05      |
|                                                                                                                                                                                                 |                                                                                         | FECHA: 5/12/2025 |
|                                                                                                                                                                                                 |                                                                                         | PÁGINA: 2 de 37  |

convivencia ciudadana.

ARTICULO 2°. Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

El ISVIMED tiene por objeto gerenciar políticas y programas de vivienda y hábitat, conduciendo a la solución de las necesidades habitacionales, especialmente de los asentamientos humanos y grupos familiares en situación de pobreza y vulnerabilidad, involucrando actores públicos, privados y comunitarios en la gestión y ejecución de proyectos de vivienda, titulación y legalización, mejoramiento de vivienda y hábitat, reasentamiento, acompañamiento social, gestión urbana, relacionados con la vivienda y el hábitat en el contexto urbano y rural.

En desarrollo de su objeto social y de acuerdo con lo establecido en la precitada norma “Mediante el cual se adopta la Estructura de la Administración Municipal, y se definen las funciones de sus organismos y dependencias”, el ISVIMED ejercerá en general todas las acciones y actividades directas o indirectamente relacionadas con su objeto y en particular **“Adelantar todas las actividades relacionadas con la promoción y desarrollo de proyectos de vivienda y hábitat”**, así como también *“Recibir, administrar y habilitar, cuando hubiere lugar a ello, inmuebles fiscales de la Nación, del departamento y de sus municipios o entidades descentralizadas, que puedan ser destinados a generación de vivienda y hábitat”*.

Lo anterior, en concordancia con las responsabilidades que como Administrador del Subsidio Distrital de Vivienda y de soluciones habitacionales, posee el ISVIMED según lo establecido en el artículo 3° del Decreto distrital 0885 del 31 de octubre de 2025, dentro de las cuales se encuentran: (i) *“gerenciar el proceso de administración del SDV y acceso a soluciones habitacionales dentro de los límites establecidos en las normas nacionales y el presente decreto, soportado en criterios de focalización territorial y socioeconómica, en armonía con los planes de ordenamiento territorial y de desarrollo”*; y (ii) *“realizar la gestión de soluciones habitacionales en el Distrito Especial de Medellín”*.

Para dar cumplimiento a su objeto misional y llevar a cabo los procesos de asignación de subsidio para adquisición de vivienda definitiva, el ISVIMED requiere realizar avalúos comerciales de tipo urbano y rural correspondiente a las viviendas usadas que están en proceso de compra por parte de los hogares postulantes al Subsidio, pertenecientes a población impactada por obra pública, las cuales son requeridas para el reasentamiento de este tipo de población, en cumplimiento de la normativa que regula la materia, en especial de las disposiciones del Decreto Distrital 0885 del 31 de octubre de 2025, aplicables.

De acuerdo con lo anterior, el ISVIMED, en aras de realizar la debida atención de los citados hogares con el proceso de reasentamiento, requiere realizar el avalúo comercial de la vivienda de reposición que sería objeto de aplicación de Subsidio, como uno de los pasos fundamentales para verificar el precio ofrecido por el vendedor/ propietario de la vivienda, y así aplicar debidamente el subsidio distrital de vivienda usada, como una de las modalidades del Subsidio Distrital de Vivienda que contempla el Decreto distrital 0885 de 2025, con el cumplimiento de los requisitos establecidos en éste para el efecto.

|                                                                                                                                                                            |                                                                   |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------|
| <br>Alcaldía de Medellín<br>ISVIMED<br>Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín | <b>ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE<br/>MÍNIMA CUANTÍA</b> | CÓDIGO: F-GJ-97  |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | VERSIÓN: 05      |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | FECHA: 5/12/2025 |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | PÁGINA: 3 de 37  |

A manera de referencia, se ilustran algunas disposiciones del Decreto distrital 0885 de 2025, que sirven de sustento o de fundamento para justificar el presente proceso:

- El numeral 1.7, del artículo 1, establece que, la **“Solución habitacional de vivienda usada: es aquella que ha sido habitada y que cumple con las normas legales, urbanísticas, constructivas y las condiciones de una solución habitacional”**.
- El numeral 1.28, del artículo 1, establece, respecto a la **“Vivienda de interés social prioritario (VIP): es aquella cuyo valor máximo será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV). La vivienda de interés prioritario en suelo de renovación urbana podrá tener un valor superior a los noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV), sin que este exceda los ciento diez salarios mínimos mensuales legales vigentes (110 SMMLV). El valor correspondiente podrá tener variaciones de acuerdo con lo establecido en las normas nacionales que lo modifiquen o sustituyan”**.
- El artículo 37, establece que, **“la población reasentada en razón de obras por motivo de utilidad pública podrá acceder al subsidio en las modalidades de (...) Vivienda Usada (...)”**.
- El artículo 39 establece la cuantía del Subsidio Distrital de Vivienda -SDV-, para la población reasentada en razón de obras por motivo de utilidad pública: **“El valor del subsidio distrital de vivienda (SDV) se ajustará hasta completar el valor de la vivienda objeto de la solución habitacional de tipología vivienda de interés social prioritario (VIP), con la finalidad de permitir la reposición de la misma en cabeza de los propietarios y/o poseedores, siempre y cuando estos hayan transferido a su cargo el inmueble impactado, a favor del Distrito Especial de Medellín y/o del administrador del subsidio en razón de sus competencias”**. Negrillas y subrayado por fuera del texto.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, el ISVIMED requiere celebrar un proceso de selección para darle continuidad a los procesos de postulación y asignación de Subsidio Distrital de Vivienda a la población sujeto de atención institucional, en este caso, con “Subsidio Distrital de Vivienda Usada de Reposición”.

En desarrollo del componente de Gestión Patrimonial a cargo del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín - ISVIMED, y en el marco de las estrategias institucionales orientadas a la optimización, administración eficiente y saneamiento de los activos inmobiliarios de propiedad de la Entidad, se hace necesario contratar la elaboración del avalúo corporativo y comercial actualizado de los inmuebles correspondientes a los pisos 10 y 12 de la sede Megacentro.

La obtención de dicha valoración técnica constituye un requisito indispensable para soportar financiera, técnica y jurídicamente las decisiones que adopte la Entidad respecto de la administración, disposición o eventual enajenación onerosa de estos bienes inmuebles, garantizando que cualquier actuación relacionada con los mismos se encuentre sustentada en criterios objetivos de mercado y en la protección del patrimonio público.

Lo anterior cobra especial relevancia si se tiene en cuenta que la conservación de estos espacios administrativos genera para la Entidad costos asociados a administración, mantenimiento, servicios, obligaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal y demás erogaciones inherentes a su tenencia, circunstancias que hacen necesario evaluar alternativas de gestión patrimonial que permitan optimizar el uso de los recursos institucionales y fortalecer la capacidad financiera del Instituto para el cumplimiento de su objeto misional relacionado con la vivienda y el hábitat del Distrito de Medellín.



## ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA

CÓDIGO: F-GJ-97

VERSIÓN: 05

FECHA: 5/12/2025

PÁGINA: 4 de 37

Adicionalmente, y con el propósito de blindar patrimonialmente una futura enajenación ante eventuales observaciones de organismos de control, la Entidad considera necesario identificar y gestionar oportunamente riesgos asociados al régimen de propiedad horizontal aplicable a los inmuebles, particularmente aquellos relacionados con la existencia de expensas extraordinarias aprobadas por la copropiedad con anterioridad al perfeccionamiento de la venta, las cuales, de conformidad con la Ley 675 de 2001, corresponderían a la entidad pública vendedora.

Así mismo, se hace necesario verificar la existencia de eventuales derechos de preferencia, restricciones a la negociación o procedimientos especiales previstos en el reglamento de propiedad horizontal que puedan afectar el proceso de comercialización o el posterior trámite de escrituración y registro de los inmuebles.

En ese sentido, el avalúo corporativo permitirá determinar el valor comercial actualizado de los inmuebles conforme a las condiciones reales del mercado inmobiliario y corporativo para la vigencia 2026, constituyéndose en el soporte técnico necesario para la toma de decisiones institucionales y para la eventual estructuración de futuros procesos de disposición o enajenación de los activos.

De igual manera, la realización del avalúo por parte de un profesional o entidad debidamente inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) asegura la idoneidad técnica del dictamen pericial y mitiga riesgos asociados a eventuales controversias, observaciones de organismos de control o posibles afectaciones al patrimonio de la Entidad derivadas de valoraciones desactualizadas o alejadas de las condiciones reales del mercado.

Adicionalmente, la información técnica derivada del avalúo permitirá al ISVIMED identificar y analizar aspectos asociados al régimen de propiedad horizontal aplicable a los inmuebles, las cargas económicas existentes o potenciales derivadas de la copropiedad y las condiciones jurídicas y comerciales facilitando una adecuada planeación institucional y una gestión integral del riesgo patrimonial, evaluando alternativas de venta por unidades inmobiliarias individuales o mediante la comercialización integral de los pisos objeto de estudio, con el propósito de maximizar la concurrencia de interesados y aumentar las probabilidades de éxito de un eventual proceso de enajenación.

### Fundamentación Jurídica

La presente necesidad se sustenta en lo dispuesto en el artículo 209 de la Constitución Política, conforme al cual la función administrativa se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, orientando a las entidades públicas hacia una gestión eficiente y responsable de los recursos públicos por lo que *La venta de activos improductivos y la fijación de su precio real técnico protegen el patrimonio público y optimizan el gasto.*

Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, integrado por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, establece el marco normativo aplicable a la administración y eventual enajenación de bienes de propiedad de las entidades públicas, exigiendo para estos efectos la existencia de avalúos comerciales actualizados que permitan determinar objetivamente el valor de los bienes objeto de disposición.

Finalmente, las disposiciones del Régimen de Contabilidad Pública y las Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público (NICSP) exigen la adecuada valoración y actualización de los activos de las entidades públicas, garantizando la razonabilidad y representación fiel de la información financiera reportada ante los organismos competentes.



Alcaldía de Medellín  
ISVIMED  
Instituto Social de Fomento y Hábitat de Medellín

## ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA

CÓDIGO: F-GJ-97

VERSIÓN: 05

FECHA: 5/12/2025

PÁGINA: 5 de 37

Tras la revisión realizada en el marco de la planeación contractual, se deja constancia de que la especificidad técnica, operativa y funcional de la necesidad formulada por la Subdirección de Poblacional y la Dirección del ISVIMED en el marco del desarrollo del Plan Anual de Adquisiciones (PAA) no se encuentra incorporada dentro de los bienes y servicios sujetos a Acuerdo Marco de Precios vigente

- ▶ Acuerdo Marco de Precios de Confecciones y Calzado
- ▶ Acuerdo Marco de Servicios BPO III
- ▶ Acuerdo Marco de Servicios de Conectividad IV
- ▶ Acuerdo Marco para el Suministro de Combustible de Aviación II
- ▶ Catálogo de Panes, amásados e infusiones
- ▶ Acuerdo Marco Transporte Terrestre Especial de Pasajeros II
- ▶ Uniformes para Labor y Usos Varios
- ▶ Servicio Integral de Aseo y Calentamiento IV
- ▶ Acuerdo Marco para el suministro de Combustible Nacional III
- ▶ Acuerdo Marco para la adquisición de Productos y Servicios Electrónicos y Digitales de Confianza
- ▶ Acuerdo Marco para la adquisición de servicios de Nube Privada IV
- ▶ Acuerdo Marco para la adquisición de servicios de apoyo al Modelo de Gestión Territorial
- ▶ Acuerdo Marco para el suministro, adquisición y dispensación de medicamentos
- ▶ Acuerdo Marco de Sistemas Fotovoltaicos de Generación y Almacenamiento
- ▶ Acuerdo Marco para la adquisición de Ayudas Humanitarias
- ▶ Adquisición de Maquinaria Agraria y Agrícola
- ▶ Adquisición de Elementos para la Primera Infancia y Educación
- ▶ Compraventa y/o Suministro de Alimentos y Medicamentos para Animales
- ▶ Compra y Alquiler de Computadores y Periféricos - ETP III
- ▶ Acuerdo Marco para la adquisición de Material de Intendencia y Materia Prima
- ▶ Compraventa y/o suministro de materiales de construcción y ferreteria
- ▶ Adquisición de Equipos Informáticos II
- ▶ Acuerdo Marco para la adquisición de imágenes por plataformas satelitales y aerotransportadas
- ▶ Servicios de Nube Pública IV
- ▶ Tratamiento de Pacientes con Enfermedad Renal Crónica II
- ▶ Suministro de Servicios de Impresión II
- ▶ Sistemas Fotovoltaicos y sus elementos
- ▶ Material de Intendencia II
- ▶ Catálogo Servicio de Desinfección – SAC Emergencia COVID-19
- ▶ SOAT III
- ▶ Situaciones de Vigilancia y sus Mantenimientos
- ▶ Tratamiento de la Hemofilia II y otros Trastornos de Coagulación
- ▶ Dotaciones de vestuario de Calle III
- ▶ Elementos para la Atención, Prevención y Mitigación del Riesgo y de Emergencias
- ▶ Suministro de elementos de Material Pedagógico y la entrega de los mismos a nivel nacional
- ▶ Adquisición de (i) Servicios de Mantenimiento Preventivo y Correctivo incluidos Autopartes y Mano de Obra; y (ii) Adquisición de autopartes
- ▶ Consumibles de impresión II
- ▶ Transporte Terrestre Automotor Suplemento de Pasajeros
- ▶ Servicios de BPO II
- ▶ Software Empresarial
- ▶ Servicios de Conectividad III
- ▶ Suministro de Combustible de Aviación
- ▶ Contratación de Mesa de Servicio II
- ▶ Vehículos III
- ▶ Nube Privada III
- ▶ Aseo y calentamiento III
- ▶ Nube pública III
- ▶ Dotaciones escolares II
- ▶ Compra o alquiler de Equipos Tecnológicos y Periféricos II
- ▶ Seguro de vehículos II
- ▶ Impresoras, cuatrillos y replicantes II
- ▶ Adquisición de productos derivados del papel, cartón y corrugado
- ▶ Adquisición de planilla



Alcaldía de Medellín  
ISVIMED  
Instituto Social de Fomento y Hábitat de Medellín

## ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA

CÓDIGO: F-GJ-97

VERSIÓN: 05

FECHA: 5/12/2025

PÁGINA: 6 de 37

|   |                                           |
|---|-------------------------------------------|
| ▶ | Tiquetes aéreos II                        |
| ▶ | Nube pública II                           |
| ▶ | Combustibles Nacional                     |
| ▶ | Servicios BPO                             |
| ▶ | Microsoft II                              |
| ▶ | Adquisición de equipos biomédicos         |
| ▶ | Google II                                 |
| ▶ | Elementos para emergencias                |
| ▶ | Vehículos blindados II                    |
| ▶ | Adquisición de computadores y periféricos |
| ▶ | Tratamiento de VIH                        |
| ▶ | Refrigerios para Bogotá                   |
| ▶ | Tratamiento de enfermedad renal crónica   |
| ▶ | Consumables de impresión                  |
| ▶ | Dotaciones de vestuario II                |
| ▶ | Servicios de impresión                    |
| ▶ | Aseo y cafetería II                       |
| ▶ | Tratamiento de hemofilia                  |
| ▶ | Servicios de distribución                 |
| ▶ | Intermedios de seguros                    |
| ▶ | Nube privada II                           |
| ▶ | Conectividad II                           |
| ▶ | Motocicletas, cuatrimotos y motocicletas  |
| ▶ | Dotaciones escolares                      |
| ▶ | Papeles II                                |
| ▶ | Material de intendencia                   |
| ▶ | Dotaciones de vestuario                   |
| ▶ | Aseo y cafetería                          |
| ▶ | Anticipo ETP                              |
| ▶ | Google                                    |
| ▶ | Microsoft                                 |
| ▶ | Centro de contacto                        |
| ▶ | Nube pública                              |
| ▶ | Centro de datos / Nube privada            |
| ▶ | Conectividad                              |
| ▶ | Tiquetes aéreos                           |
| ▶ | Seguros de vehículo                       |
| ▶ | Acuerdo Marco de BOLT                     |
| ▶ | Envío                                     |
| ▶ | Vehículos blindados                       |
| ▶ | Vehículos II                              |
| ▶ | Combustibles                              |

La verificación realizada se enfocó específicamente en identificar la existencia de un Acuerdo Marco de Precios obligatorio o aplicable conforme a la clasificación de los códigos UNSPSC, la naturaleza del objeto requerido, así como en las características propias del bien o servicio, lo cual permite, en principio, acudir a la modalidad de contratación definida en el presente estudio.

Sin perjuicio de lo anterior, se establece que realizada la revisión correspondiente durante la presente etapa, no se evidenció un Acuerdo Marco aplicable a la necesidad objeto del proceso

### CRITERIOS DE COMPRA PÚBLICA INNOVADORA, SOSTENIBLE Y SOCIALMENTE RESPONSABLE.

En cumplimiento de lo establecido en el Acuerdo 016 de 2020 y el Decreto Distrital 0310 de 2022, el presente proceso contractual deberá incorporar criterios de **COMPRA INNOVADORA** de manera proporcional a la naturaleza, alcance y características del objeto a contratar.

### FORMA DE SATISFACER LA NECESIDAD.

Con el fin de satisfacer la necesidad descrita, se requiere adelantar un proceso contractual mediante la modalidad de mínima cuantía (ya que el monto del presupuesto oficial para esta contratación no supera la mínima cuantía), que permita seleccionar una persona natural, jurídica, unión temporal o consorcio, que cumpla

|                                                                                                                                                                                                 |                                                                                         |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  <p>Alcaldía de Medellín<br/>ISVIMED<br/><small>Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín</small></p> | <p align="center"><b>ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE<br/>MÍNIMA CUANTÍA</b></p> | CÓDIGO: F-GJ-97  |
|                                                                                                                                                                                                 |                                                                                         | VERSIÓN: 05      |
|                                                                                                                                                                                                 |                                                                                         | FECHA: 5/12/2025 |
|                                                                                                                                                                                                 |                                                                                         | PÁGINA: 7 de 37  |

con todos los requerimientos técnicos, de idoneidad y experiencia con el fin de garantizar el servicio requerido.

La presente contratación se enmarca dentro del Plan de Desarrollo Distrital 2024-2027: “Medellín Te Quiere”.

La presente necesidad se encuentra incluida en el plan anual de adquisiciones 2026 de la entidad en la posición 51.

## **2. OBJETO, ESPECIFICACIONES E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:**

### **2.1 Objeto**

*Realizar los avalúos comerciales y corporativos requeridos por la entidad en el marco de los procesos, programas y proyectos que ejecuta el INSTITUTO SOCIAL de VIVIENDA y HABITAT de MEDELLIN - ISVIMED*

#### **Alcance del objeto**

Los avalúos a ejecutar en el marco del presente contrato comprenden inicialmente dos líneas de acción institucional estratégicas para el cumplimiento de las funciones y competencias asignadas al ISVIMED.

La primera se orienta a determinar, de manera técnica, objetiva e idónea, el valor comercial de los inmuebles usados ya sean urbanos o rurales susceptibles de ser adquiridos mediante la aplicación del Subsidio Distrital de Vivienda, garantizando que la inversión de recursos públicos destinados a la política habitacional del Distrito se realice sobre valores ajustados a las condiciones reales del mercado inmobiliario y bajo criterios de eficiencia, transparencia y protección del patrimonio público.

La segunda línea de acción corresponde a la elaboración del avalúo corporativo y comercial actualizado de los pisos 10 y 12 de la Sede Megacentro, con el propósito de determinar su valor real de mercado y contar con el soporte técnico, financiero y jurídico necesario para adelantar un eventual proceso de enajenación onerosa de dichos activos, como parte de la estrategia institucional orientada al saneamiento y optimización de la estructura de activos del Instituto y a la reinversión de los recursos obtenidos en el fortalecimiento de la política pública de vivienda y hábitat del Distrito.

No obstante, dadas las dinámicas propias de la gestión patrimonial y de la ejecución de los programas y proyectos a cargo del ISVIMED, durante la vigencia contractual podrán surgir requerimientos adicionales de avalúos comerciales, corporativos o especializados asociados a procesos de adquisición, enajenación, administración, saneamiento o actualización de activos inmobiliarios de propiedad del Instituto o vinculados a sus programas misionales, razón por la cual resulta necesario contar con un contrato que permita atender oportunamente dichas necesidades, garantizando la continuidad de la gestión institucional y la adecuada protección del patrimonio público.

### **2.2 Obligaciones y especificaciones técnicas**

#### **2.2.1. Obligaciones del contratista**

En desarrollo de la ejecución del contrato, el CONTRATISTA se obliga a:

1. Realizar, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la solicitud, los avalúos comerciales de las viviendas usadas de reposición que están en proceso de compra o adquisición por parte de los hogares



## ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA

CÓDIGO: F-GJ-97

VERSIÓN: 05

FECHA: 5/12/2025

PÁGINA: 8 de 37

postulantes al Subsidio Distrital de Vivienda, en la modalidad de Vivienda Usada que asigna el ISVIMED, con sujeción a lo dispuesto en las normas vigentes sobre Avalúos, la Ley 9ª de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto Ley 2150 de 1995, Decreto 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008, el Decreto distrital 0809 de 2024 y demás normas que regulan la materia, la complementan, la reglamentan y modifiquen, para la población sujeto de reasentamiento por obra pública o de interés general.

2. Realizar, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la solicitud, los avalúos comerciales y/o corporativos requeridos por la entidad acorde a la ficha técnica
3. Realizar cualquier otro tipo de avalúo que sea requerido dentro del marco de los programas y proyectos que tiene a cargo el ISVIMED, previa presentación de oferta económica y aprobación por parte de la supervisión, realizando las modificaciones contractuales requeridas.
4. Realizar las visitas técnicas necesarias que se requieran para la elaboración de los avalúos, teniendo en cuenta las características de los inmuebles, del lote de terreno, las construcciones existentes, las condiciones actuales del mercado y del entorno.
5. Resolver las solicitudes que realice el ISVIMED, para las modificaciones o aclaraciones de los avalúos comerciales que se requieran, por cambio de información en el GT, como áreas, transitorios, pisos duros, información general, entre otros, en un término no mayor a tres (3) días hábiles después de realizado el requerimiento.
6. Exponer, los avalúos Comerciales y/o Corporativos al ISVIMED haciendo especial énfasis en la metodología valuatoria empleada y los factores para adoptar el valor a la luz de la Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución IGAC 898 de 2014 y reglas para compensación de servidumbre aérea.
7. Entregar el correspondiente informe técnico en formato de peritaje, dando cumplimiento al Decreto 1420 de 1998 en materia de contenido del Informe y siguiendo las Normas Técnicas Sectoriales del ICONTEC aplicables con toda la información técnica y documentación establecidos por escrito y en archivo digital, en un plazo no mayor a veinticinco (25) días hábiles que empezarán a contar a partir de la recepción de la información necesaria para elaborar el avalúo.
8. Realizar una revisión del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble a avaluar, para constatar la existencia de afectaciones, gravámenes, servidumbres, medidas cautelares, condiciones resolutorias, resoluciones administrativas y otras limitaciones al dominio que puedan recaer sobre el bien a avaluar. Esto sin perjuicio del estudio de los títulos como responsabilidad del ISVIMED.
9. Atender y realizar las correcciones a que hubiere lugar en el producto presentado y entregado, de acuerdo con la solicitud que se haga desde ISVIMED; esto, en caso tal de presentarse alguna inconsistencia o diferencia en la información detallada en el avalúo frente a la información solicitada previamente. Dichas correcciones deberán ser atendidas en un término no mayor a tres (3) días hábiles después de realizado el requerimiento.
10. Presentar los avalúos finales de los predios indicados, los cuales deberán contener la siguiente información: mejoras constructivas, mejoras vegetales, indemnizaciones por lucro cesante y daño emergente (si a ello hay lugar), reglamentación, metodología utilizada y las razones para adoptarla, los resultados arrojados del estudio comparativo de mercado en valores unitarios, clasificación de datos, con su respectivo tratamiento estadístico, las consideraciones que se tuvieron en cuenta para determinar el valor, las fotografías respectivas y observaciones a las que hubiere lugar.
11. Resolver las solicitudes que realice ISVIMED para la revisión de los avalúos comerciales y enviar al IGAC el(los) expediente(s) para trámite de impugnación, dentro de los términos señalados en el artículo 24 de la Ley 1682 de 2013 o la norma que la derogue, modifique o sustituya.
12. Presentar al ISVIMED, el respectivo informe de los avalúos Comerciales y/o Corporativos por escrito, debidamente radicado en la entidad y en archivo digital que contenga memorias detalladas de cálculo de métodos utilizados para determinar el valor de los inmuebles al igual que las imágenes del lugar, en los plazos establecidos en el contrato.
13. Resolver las solicitudes técnicas que realice el ISVIMED, con respecto al informe de avalúo, sean ellas aclaraciones, solicitudes de respuesta a observaciones o participación en mesas o comités donde el

|                                                                                                                                                                                                 |                                                                                         |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  <p>Alcaldía de Medellín<br/>ISVIMED<br/><small>Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín</small></p> | <p align="center"><b>ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE<br/>MÍNIMA CUANTÍA</b></p> | CÓDIGO: F-GJ-97  |
|                                                                                                                                                                                                 |                                                                                         | VERSIÓN: 05      |
|                                                                                                                                                                                                 |                                                                                         | FECHA: 5/12/2025 |
|                                                                                                                                                                                                 |                                                                                         | PÁGINA: 9 de 37  |

Contratante considere procedente la intervención del Contratista, siempre que dichas solicitudes tengan como objeto la información, aclaración o respuesta sobre elementos formales y técnicos de los avalúos realizados por el Contratista dentro del presente contrato ante el Instituto o en mesas, comisiones, comités donde el Instituto deba dar información de dichos avalúos. Dichas correcciones deberán ser atendidas en un término no mayor a tres (3) días hábiles después de realizado el requerimiento.

14. Realizar los informes de valor final de cada uno de los inmuebles que se requieran.
15. Realizar las demás actividades que pacten las partes necesarias para dar cumplimiento al objeto del contrato y/o que le sean asignadas.
16. Realizar máximo dentro de los cinco (5) días siguientes a la suscripción del contrato, las gestiones necesarias para el cumplimiento de los requisitos de ejecución que le correspondan y asumir los costos de éstas
17. Aportar las garantías establecidas en el contrato.
18. Dar cumplimiento al criterio establecido de la política de compra publica sostenible de conformidad con el acuerdo 016 de 2020
19. Realizar la Declaración de bienes y rentas e impuesto sobre la renta y complementarios y registren sus conflictos de interés (Ley 2013 de 2019), en la página de la función publica <https://www1.funcionpublica.gov.co/fdci/login/auth?opcionDestino=LEY2013>. Posterior a la suscripción del contrato.
20. De conformidad con el Decreto 287 de 2026, **ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.7.5. INCORPORACIÓN DE CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN EN FAVOR DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD**, se deberá priorizar la contratación de personas naturales con discapacidad

Además de lo anterior, toda la normativa valuatoria deberá adecuarse a lo dispuesto en las normas vigentes sobre avalúos, en particular a la Ley 9ª de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto Ley 2150 de 1995, Decreto 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1673 del 19 de julio de 2013 y demás normas que regulan la materia, la complementan y la reglamentan.

Los informes de avalúos además de ajustarse a la normativa vigente también deben detallar los aspectos técnicos necesarios como descripciones generales y particulares, metodología empleada, cálculos estadísticos, registros fotográficos, planos de ubicación, entre otros.

#### **Obligaciones generales del contratista**

**Además de las obligaciones específicas, el contratista se obliga a:**

- Aportar todo su conocimiento y experiencia para desarrollar adecuadamente el objeto del contrato de conformidad con lo requerido por el contratante.
- Reportar y/o entregar la información relacionada con la ejecución del contrato o que tenga incidencia en ella de acuerdo con las reglas del contrato y las normas que lo regulan, cuando sea requerida por el contratante o el supervisor, adicionalmente a los informes que regularmente deba presentar.
- Realizar todos los pagos de seguridad social y parafiscales que le correspondan en las cuantías establecidas por la ley y oportunamente.
- Realizar máximo dentro de los cinco (5) días siguientes a la suscripción del contrato, las gestiones necesarias para el cumplimiento de los requisitos de ejecución que le correspondan y asumir los costos de éstas.
- Aportar las garantías establecidas en el contrato.
- Realizar las demás actividades que pacten las partes necesarias para dar cumplimiento al objeto del

|                                                                                                                                                                                           |                                                                   |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <br>Alcaldía de Medellín<br>ISVIMED<br><small>Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín</small> | <b>ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE<br/>MÍNIMA CUANTÍA</b> | <b>CÓDIGO:</b> F-GJ-97  |
|                                                                                                                                                                                           |                                                                   | <b>VERSIÓN:</b> 05      |
|                                                                                                                                                                                           |                                                                   | <b>FECHA:</b> 5/12/2025 |
|                                                                                                                                                                                           |                                                                   | <b>PÁGINA:</b> 10 de 37 |

contrato y/o que le sean asignadas.

### 2.2.2. Obligaciones del Contratante

1. Velar por el cumplimiento de las obligaciones del objeto del contrato.
2. Recibir de parte DEL CONTRATISTA las cuentas de cobro en los términos y condiciones establecidas en el presente contrato.
3. Prestar al CONTRATISTA la colaboración que requiera para el desarrollo del objeto contractual.
4. Ejercer la supervisión del contrato para efectos de lograr la correcta recepción de los productos.
5. Atender oportunamente las solicitudes o recomendaciones del contratista a través del supervisor.
6. Suministrar oportunamente a través del supervisor todos los documentos e información que requiera el Contratista en ocasión a la ejecución del presente contrato.
7. Efectuar el control contable, financiero, legal y administrativo de la ejecución del contrato, a través del supervisor.
8. Recibir a satisfacción los servicios que sean entregados por EL CONTRATISTA, cuando estos cumplan con las condiciones establecidas en el contrato.
9. Efectuar los pagos correspondientes dentro del término previsto en el contrato.
10. Verificar, previa a la realización de los pagos estipulados, que EL CONTRATISTA se encuentre al día en el pago de sus aportes a la Seguridad Social Integral y parafiscales

### 2.3 Lugar de ejecución

El lugar de ejecución es en el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

No obstante lo anterior, se indica que las viviendas de Interés Prioritario objeto de avalúo, pueden estar ubicadas en el área urbana o rural del Distrito de Medellín, de los municipios que conforman el Área Metropolitana del Valle de Aburrá e incluso pueden encontrarse en los demás municipios del departamento de Antioquia, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 0885 de 2025; casos en los cuales se contará con aportes adicionales de los hogares beneficiarios que permitan cubrir los costos del procedimiento.

### 2.4 Duración

Cuatro (4) meses, contados desde la suscripción de la orden de inicio de ejecución sin exceder el 31 de diciembre de 2026.

### 2.5 Modalidad Contractual

*Mínima cuantía.*

### 2.6 Tipo de contrato

Prestación de Servicios.

## 1.CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS

### 3.1. ESPECIFICACIONES TECNICAS

|                                                                                                                                                                                                         |                                                                   |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <br><b>Alcaldía de Medellín</b><br><b>ISVIMED</b><br><small>Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín</small> | <b>ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE<br/>MÍNIMA CUANTÍA</b> | <b>CÓDIGO:</b> F-GJ-97  |
|                                                                                                                                                                                                         |                                                                   | <b>VERSIÓN:</b> 05      |
|                                                                                                                                                                                                         |                                                                   | <b>FECHA:</b> 5/12/2025 |
|                                                                                                                                                                                                         |                                                                   | <b>PÁGINA:</b> 11 de 37 |

Se requiere realizar avalúos en el marco de los programas y proyectos que tiene a cargo el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED, producto que se encuentra en el clasificador de bienes y servicios bajo el siguiente código:

| CLASIFICACIÓN UNSPSC | SEGMENTO                                                                                         | FAMILIA                                | CLASE                                                       | PRODUCTO                                           |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>80131802</b>      | <b>80</b><br>Servicios de gestión, servicios profesionalesde empresa y servicios administrativos | <b>8013</b><br>Servicios inmobiliarios | <b>80131800</b><br>Servicios de administración inmobiliaria | <b>80131802</b><br>Servicios de avalúode inmuebles |

El proponente al momento de preparar y presentar su propuesta deberá cumplir con lo requerido por el Instituto de Vivienda y Hábitat de Medellín - ISVIMED en el Anexo: “Especificaciones Técnicas”, el cual hace parte integral de la presente invitación.

El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED requiere realizar el avalúo de inmuebles tanto comerciales como corporativos, basado en los siguientes rangos:

| Avalúos Comerciales      | Avalúos Corporativos     |
|--------------------------|--------------------------|
| Áreas                    | Áreas                    |
| 0- 100 Mt <sup>2</sup>   | 0- 100 Mt <sup>2</sup>   |
| 101 -300 Mt <sup>2</sup> | 101 -300 Mt <sup>2</sup> |
| 301- 500 Mt <sup>2</sup> | 301- 500 Mt <sup>2</sup> |

| Tipo de Avalúos                | Avalúos |
|--------------------------------|---------|
| Avalúos comerciales Urbanos    | 1       |
| Avalúos comerciales Rurales    | 1       |
| Avalúos comerciales Especiales | 1       |
| Avalúo corporativo Urbanos     | 1       |
| Avalúo corporativo Rurales     | 1       |
| Avalúo corporativo Especiales  | 1       |



## ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA

CÓDIGO: F-GJ-97

VERSIÓN: 05

FECHA: 5/12/2025

PÁGINA: 12 de 37

Las cantidades y los requerimientos de la Entidad serán tipo bolsa y durante la ejecución contractual de acuerdo con las necesidades del ISVIMED, razón por la cual únicamente se reconocerán y pagarán los servicios efectivamente solicitados, ejecutados y recibidos a satisfacción por el supervisor del contrato.

En el evento en que durante la ejecución contractual el ISVIMED requiera la realización de menos avalúos o en cantidades superiores a las inicialmente estimadas en el Anexo de Especificaciones Técnicas, el valor de dichos servicios será reconocido de conformidad con los PRECIOS UNITARIOS OFERTADOS por el contratista y aceptados por la Entidad, siempre que se encuentren comprendidos dentro del objeto contractual.

Los avalúos comerciales y corporativos, deberán presentarse en cumplimiento y de conformidad con toda la normativa técnica, jurídica aplicable, es decir, donde se incluya información como el objeto, el propósito, la responsabilidad del evaluador, los datos generales del inmueble avaluado, los documentos analizados y estudiados que sirvieron como base para el informe, la información jurídica, el sector donde se encuentra el inmueble, la reglamentación urbanística aplicable, los materiales de la construcción, los métodos valuatorios, la manera o procedimiento con base en el que se calculó el valor, el registro fotográfico a color, las firmas del o los profesionales encargados.

Los servicios objeto del presente proceso, deberán ser realizados en las viviendas usadas, inmuebles en general, por parte de la entidad y deberán ser entregados en su producto final, debidamente radicados en la sede principal del Instituto o en el lugar indicado por el supervisor, sin que ello genere un costo adicional para la entidad, salvo que el supervisor del contrato emita una instrucción diferente.

Así mismo, La LONJA de propiedad raíz que preste el servicio requerido por ISVIMED, deberá certificar que cuenta con un personal inscrito así:

- Dos (2) profesionales que se encuentren debidamente inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y que individualmente cuenten con una experiencia mínima de dos (2) años en contratos iguales o similares al del objeto de la invitación.

Los profesionales deberán acreditar tal condición aportando los siguientes documentos: 1. Tarjeta Profesional (cuando aplique) 2. Certificación de Registro Abierto de Avaluadores (RAA) 3. Certificaciones de experiencia mínima de dos (2) años en contratos iguales o similares al objeto de la invitación pública.

Por otro lado, se verificó la política de compra pública innovadora, sostenible y socialmente responsable, según lo establecido en el acuerdo 016 del 2020 y reglamentado por el Decreto Distrital 0310 del 2022. Conforme a lo anterior y teniendo cuenta los criterios planteados en los modelos de compra pública presentados en los anexos 3, 4 y 5 del Acuerdo y Decreto en Mención, se realizó la inclusión de un criterio de política de compra pública en el presente proceso teniendo en cuenta que los mismos se ajustan a las necesidades planteadas desde el objeto del contrato, su alcance y obligaciones contractuales.

En ese sentido, atendiendo a las necesidades identificadas por el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED, se requiere la prestación de servicios de avalúo que permitan, por una parte, determinar de manera técnica, objetiva e idónea el valor comercial de las viviendas usadas urbanas o rurales que se encuentran en proceso de adquisición por parte de los beneficiarios de la Entidad, correspondientes a la población impactada por obra pública en el marco de los programas y proyectos a cargo del Instituto; y por otra, establecer mediante avalúos corporativos y comerciales actualizados el valor real de los activos inmobiliarios de propiedad del ISVIMED, particularmente de los pisos 10 y 12 de la Sede Megacentro, con el propósito de contar

|                                                                                                                                                                            |                                                                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <br>Alcaldía de Medellín<br>ISVIMED<br>Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín | <b>ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE<br/>MÍNIMA CUANTÍA</b> | <b>CÓDIGO:</b> F-GJ-97  |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>VERSIÓN:</b> 05      |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>FECHA:</b> 5/12/2025 |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>PÁGINA:</b> 13 de 37 |

con el soporte técnico, financiero y jurídico necesario para adelantar un eventual proceso de enajenación onerosa, garantizando en ambos casos la adecuada inversión de los recursos públicos, la protección del patrimonio institucional y la adopción de decisiones ajustadas a las condiciones reales del mercado inmobiliario.

VER ANEXO FICHA TÉCNICA PUBLICADA POR LA ENTIDAD

### **3.2. ACREDITACIÓN DE LAS CONDICIONES TÉCNICAS**

#### **3.2.1. EXPERIENCIA MÍNIMA**

La experiencia se acreditará presentando hasta cuatro (4) certificaciones de contratos celebrados y ejecutados, ya sea individualmente o en consorcio o en unión temporal, cuyo objeto esté relacionado con el presente proceso de selección. El valor de la sumatoria de los contratos deberá ser igual o superior al presupuesto oficial establecido para el presente proceso de selección, expresado en salarios mínimos.

La(s) certificación(es) deberá(n) tener como mínimo la siguiente información:

- Nombre de la persona natural o jurídica contratante.
- Número de identificación (cédula de ciudadanía o NIT) del contratante
- Nombre de la persona natural o jurídica contratista.
- Objeto del contrato.
- Valor del contrato.
- Fecha de inicio y fecha de terminación del contrato (día, mes, y año).
- Nombre cargo y firma del funcionario competente para expedir la certificación o suscribir el contrato.
- Para el caso de consorcios o uniones temporales, porcentaje de participación.

Nota 1: Estos documentos se allegarán con la propuesta y el Instituto se reserva el derecho de verificar la información suministrada por el proponente y de solicitar las aclaraciones que considere convenientes.

Nota 2: El Instituto se reserva el derecho de verificar las certificaciones con la Entidad emisora.

Nota 3: Si en una de las certificaciones presentadas se relaciona más de un contrato, solo se tendrán en cuenta aquellos contratos que cumplan con las condiciones requeridas.

#### **EXPERIENCIA GENERAL PROPONENTE PLURAL:**

El proponente plural deberá acreditar experiencia en las condiciones indicadas anteriormente, mediante contratos debidamente certificados.

El valor para acreditar por cada uno de los integrantes del consorcio, unión temporal u otra forma de asociación permitida por la ley, deberá corresponder a su porcentaje de participación en la forma asociativa y expresada en Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV). En todo caso, cada integrante deberá acreditar como mínimo un (1) contrato, independientemente del número de integrantes de la forma asociativa. Si el proponente plural se conforma por un número mayor al número de contratos solicitados, el proponente informará cuales de los contratos aportados se deberán tener en cuenta para la verificación de la experiencia, sin perjuicio en todo caso de que, a cada uno de los integrantes de la forma asociativa, le corresponde acreditar un (1) contrato que corresponda a su porcentaje de participación en el correspondiente proponente plural.

#### **EXPERIENCIA GENERAL DIFERENCIAL:**



## ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA

CÓDIGO: F-GJ-97

VERSIÓN: 05

FECHA: 5/12/2025

PÁGINA: 14 de 37

Con fundamento en el Artículo 2.2.1.2.4.2.18 respecto de las MiPymes, del Decreto 1082 de 2015, adicionado por el artículo 3 del del Decreto 1860 de 2021, las Entidades Estatales establecerán condiciones habilitantes diferenciales que promuevan y faciliten la participación en los procedimientos de selección competitivos. En este sentido, para el presente proceso se establece el criterio diferencial descrito a continuación únicamente para la experiencia general:

Para beneficiar a las pequeñas empresas, la entidad permite sumar **hasta 5 contratos relacionados con el objeto a contratar** que, en conjunto, alcancen el valor exigido o la cantidad de SMMLV estipulada en el pliego

Cabe aclarar que la aplicación de tal criterio diferencial no regirá en las convocatorias limitadas a MiPymes que se realicen conforme a los artículos 2.2.1.2.4.2.2 y 2.2.1.2.4.2.3 del Decreto 1860 de 2021.

### EXPERIENCIA PARA MIPYME.

De acuerdo con el artículo 2.2.1.2.4.2.18 del Decreto 1082 de 2015, adicionado por el artículo 3 Decreto 1860 de 2021, el proponente individual o plural que cuente con la calidad de MiPymes deberá acreditar experiencia en las condiciones indicadas en la Experiencia General, no obstante, podrá acreditar experiencia hasta un contrato adicional al exigido, además, la sumatoria de estos contratos deberá ser igual o superior a 10% menos de lo exigido frente al presupuesto oficial expresado en salarios mínimos mensuales legales vigentes SMMLV.

El valor para acreditar por cada uno de los integrantes del consorcio, unión temporal u otra forma de asociación permitida por la ley deberá corresponder a su porcentaje de participación en la forma asociativa y expresada en Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV). En todo caso cada integrante deberá acreditar como mínimo un (1) contrato.

El proponente debe acreditar experiencia presentando hasta CINCO (5) certificaciones de contratos celebrados y ejecutados, ya sea individualmente o en consorcio o en unión temporal, cuyo objeto esté relacionado con el presente proceso de selección. El valor de la sumatoria de los contratos deberá ser igual o superior al presupuesto oficial establecido para el presente proceso de selección, expresado en salarios mínimos.

Los certificados de los contratos presentados deben contener la siguiente información:

- Razón social, dirección y teléfonos del Contratante.
- Nombre del proponente al que se le expide la certificación.
- NIT o cédula del proponente.
- Identificación y Objeto del contrato relacionados con el presente proceso de selección donde haga referencia del lugar donde se ejecutó el contrato.
- Valor del contrato, en cuantía igual o superior del presupuesto oficial del presente proceso de selección.
- Tiempo de ejecución del contrato donde se indique fecha de iniciación y fecha determinación del contrato (día, mes y año).
- Nombre, cargo y firma del funcionario competente para expedir la certificación o suscribir el contrato.
- Para el caso de consorcios o uniones temporales, porcentaje de participación

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.4.2.18 del Decreto 1860 de 2021, adicionado por el artículo 3 del Decreto 1860 de 2021, para que un proponente, singular o plural, pueda acceder a criterios diferenciales para Mipyme en

|                                                                                                                                                                            |                                                                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <br>Alcaldía de Medellín<br>ISVIMED<br>Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín | <b>ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE<br/>MÍNIMA CUANTÍA</b> | <b>CÓDIGO:</b> F-GJ-97  |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>VERSIÓN:</b> 05      |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>FECHA:</b> 5/12/2025 |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>PÁGINA:</b> 15 de 37 |

el presente proceso, deberá acreditar su condición de la siguiente manera:

Las personas naturales, mediante el formato Acreditación de Mipyme expedido por ellos y un contador público, adjuntando copia del registro mercantil, en el que se certifique el cumplimiento de los criterios para ser Mipyme, de conformidad con en el artículo 2.2.1.13.2.2 del Decreto 1074 de 2015.

Las personas jurídicas mediante formato Acreditación de Mipyme expedido por el representante legal y el contador o revisor fiscal, si están obligados a tenerlo, adjuntando copia del certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio o por la autoridad competente para expedir dicha certificación, en el que se certifique el cumplimiento de los criterios para ser Mipyme, de conformidad con en el artículo 2.2.1.13.2.2 del Decreto 1074 de 2015.

Para los casos de propuestas presentadas por Consorcios o Uniones Temporales, solo se aplicarán los criterios diferenciales si por lo menos uno de los integrantes acredita la calidad de Mipyme y tiene una participación igual o superior al diez por ciento (10%) en el consorcio o la unión temporal.

**Nota:** Las entidades sin ánimo de lucro, diferentes a las establecidas en el Decreto 142 de 2023 no serán consideradas MiPymes, dado que el Decreto 142 de 2023 definió dicho tratamiento únicamente para las cooperativas y entidades de la economía solidaria, las asociaciones conformadas por sujetos de especial protección constitucional, asociaciones de pequeños productores locales y productores locales agropecuarios cuyos sistemas productivos pertenezcan a la Agricultura. Campesina, Familiar y Comunitaria, catalogadas como MiPymes. Así de acuerdo con la normativa vigente, las entidades sin ánimo de lucro que no se encuentren en la anterior categoría no serán consideradas MiPymes, toda vez que no persigue el reparto de utilidades entre sus miembros, sino que su objeto está destinado a realizar una actividad de interés general sin esperar a cambio un reparto de ganancia en proporción a sus utilidades.

### **ANOTACIONES GENERALES PARA LA EXPERIENCIA**

Características de los contratos presentados para acreditar la experiencia exigida

Los contratos para acreditar la experiencia exigida deberán cumplir, adicional a lo ya indicado, las siguientes características:

1. La Entidad tendrá en cuenta la experiencia de los accionistas, socios o constituyentes de las sociedades con menos de tres (3) años de constituidas. Pasado este tiempo, la sociedad conservará esta experiencia.
2. De acuerdo con el literal anterior, en los casos en que se presente un Proponente Plural conformado por una persona jurídica, en conjunto con sus socios, accionistas o constituyentes y se alleguen contratos en los que estos le hayan transferido experiencia a aquella, solo podrán ser acreditados como experiencia en el Proceso de Contratación por uno de los integrantes, de manera tal que al Proponente Plural solo podrá avalársele una misma experiencia una sola vez.
3. Cuando el proponente individual o integrante de un consorcio o unión temporal sea una filial o subordinada de una sociedad controlante, se tendrá en cuenta la experiencia propia y no la de la controlante, ni viceversa.

### **Consideraciones para la validez de la experiencia requerida**

La Entidad Estatal, adicional a las consideraciones indicadas previamente, tendrá en cuenta los siguientes aspectos para analizar la experiencia acreditada y que la misma sea válida como experiencia requerida:



## ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA

CÓDIGO: F-GJ-97

VERSIÓN: 05

FECHA: 5/12/2025

PÁGINA: 16 de 37

1. Si el Proponente relaciona o anexa más del límite de contratos establecido en el formato Experiencia del Proponente, para efectos de evaluar la experiencia se tendrá en cuenta el número máximo de contratos de aquellos aportados de mayor valor.
2. Cuando el contrato que se pretende acreditar como experiencia haya sido ejecutado en consorcio o unión temporal, el porcentaje de participación del integrante será el registrado en alguno de los documentos válidos para la acreditación de experiencia.
3. Cuando el contrato que se pretende acreditar como experiencia haya sido ejecutado en consorcio o unión temporal, el valor a considerar será el documento válido, para la acreditación de experiencia multiplicada por el porcentaje de participación que tuvo el integrante o los integrantes.
4. Cuando el contrato que se aporte para la experiencia haya sido ejecutado por un consorcio o unión temporal, y dos (2) o más de sus integrantes conformen un proponente plural para participar en el presente proceso, dicho contrato se entenderá aportado como un (1) solo contrato y se tendrá en cuenta para el aporte de la experiencia la sumatoria de los porcentajes de los integrantes del consorcio o unión temporal que ejecutaron el contrato y que están participando en el presente proceso.
5. Las auto certificaciones no servirán para acreditar la experiencia requerida, ya que con estas no puede constatarse la ejecución de contratos que deben certificar los terceros que recibieron la obra, bien o servicio. Para la aplicación de esta regla, se entiende por auto certificaciones aquellas expedidas por el mismo Proponente, sus representantes, los integrantes del Proponente Plural o del mismo grupo empresarial para demostrar su propia experiencia.
6. Las certificaciones de experiencia expedidas por interventores no servirán para probar la experiencia requerida.

### **Acreditación de la experiencia requerida**

Los proponentes acreditarán para cada uno de los contratos aportados la siguiente información mediante alguno de los documentos señalados en la sección "Documentos válidos para la acreditación de la experiencia requerida" del pliego de condiciones:

1. Contratante
2. Objeto del contrato
3. Principales actividades ejecutadas
4. La fecha de iniciación de la ejecución del contrato: Esta fecha es diferente a la de suscripción del contrato. Si en los documentos válidos aportados para la acreditación de experiencia solo se evidencia fecha (mes, año) de suscripción y/o inicio del contrato: se tendrá en cuenta el último día del mes que se encuentre señalado en la certificación.
5. La fecha de terminación de la ejecución del contrato: Esta fecha de terminación no es la fecha de entrega y/o recibo final, liquidación, o acta final. Si en los documentos válidos aportados para la acreditación de experiencia solo se evidencia fecha (mes, año) de terminación del contrato: se tendrá en cuenta el primer día del mes que se encuentre señalado en la certificación.
6. Nombre y cargo de la persona que expide la certificación.

### **Documentos válidos para la acreditación de la experiencia requerida**

El Proponente podrá aportar uno o algunos de los documentos que se establecen a continuación, para que la Entidad realice la verificación en forma directa. Los mismos deberán estar debidamente diligenciados y suscritos por el contratante, el contratista o el Interventor, según corresponda. En caso de existir discrepancias entre dos (2) o más documentos aportados por el Proponente para la acreditación de experiencia, se tendrá en cuenta el orden de prevalencia establecido a continuación:

|                                                                                                                                                                                                 |                                                                                         |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  <p>Alcaldía de Medellín<br/>ISVIMED<br/><small>Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín</small></p> | <p align="center"><b>ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE<br/>MÍNIMA CUANTÍA</b></p> | CÓDIGO: F-GJ-97  |
|                                                                                                                                                                                                 |                                                                                         | VERSIÓN: 05      |
|                                                                                                                                                                                                 |                                                                                         | FECHA: 5/12/2025 |
|                                                                                                                                                                                                 |                                                                                         | PÁGINA: 17 de 37 |

1. Acta de liquidación
2. Acta de entrega, terminación, final o de recibo definitivo.
3. Certificación de experiencia. Expedida con posterioridad a la fecha de terminación del contrato en la que conste el recibo a satisfacción del objeto contratado debidamente suscrita por quien esté en capacidad u obligación de hacerlo.
4. Acta de inicio o la orden de inicio. La misma sólo será válida para efectos de acreditar la fecha de inicio.

#### **Para subcontratos**

Para acreditar la experiencia de subcontratos, cuyo contrato principal fue suscrito con particulares, se aplicarán las disposiciones establecidas en el numeral anterior.

Para acreditar la experiencia de contratos derivados de contratos suscritos con Entidades Estatales, el Proponente deberá aportar los documentos que se enlistan a continuación:

1. Certificación del subcontrato. Certificación expedida con posterioridad a la fecha de terminación del subcontrato, la cual deberá estar suscrita por el representante legal del contratista del contrato principal. Así mismo, debe contener la información requerida en el Pliego de Condiciones para efectos de la acreditación de la experiencia.
2. Certificación expedida por la Entidad Estatal del contrato principal del cual se derivó el subcontrato. Esta certificación debe contener la información básica del contrato principal la siguiente:
  - Alcance del objeto ejecutado en el contrato principal.
  - Información en la cual se evidencie que la figura de la subcontratación es permitida en el marco del contrato principal. En caso de que no requiera autorización para subcontratar, el Proponente podrá aportar con su propuesta alguno de los siguientes documentos que den cuenta de esa circunstancia: i) copia del contrato o ii) certificación emitida por la Entidad Estatal, donde acredite que para subcontratar no se requería autorización.

La información solicitada en el numeral ii únicamente se exige en relación con el contrato principal suscrito con la Entidad Estatal.

En caso de que se presenten varios niveles de subcontratación, las reglas de los numerales 1 y 2 aplicarán hasta el primer nivel de subcontratación. Para los siguientes niveles de subcontratación, la acreditación de la experiencia se realizará con las disposiciones establecidas en el numeral anterior. Para estos efectos, entiéndase el primer nivel de subcontratación como aquel contrato suscrito entre particulares, cuyo contrato principal del cual se deriva directamente, es el contrato estatal firmado entre una Entidad Estatal y un particular.

Cuando el contratista directo y el subcontratista presenten ofertas en un mismo Proceso de Contratación, la experiencia derivada de las actividades subcontratadas solo pertenecerá al subcontratista. En este contexto, el contratista directo no podrá acreditar dichas actividades, por lo que no serán tenidas en cuenta para la verificación de la experiencia.

Los Proponentes deberán advertir a la Entidad cuando en otros procesos el contratista directo hubiera certificado que, dentro de su contrato, se llevó a cabo la subcontratación, por cuanto tales actividades no serán tenidas en cuenta para efectos de acreditación de experiencia del contratista directo. Para tal fin, deberán informar a la Entidad, mediante comunicación escrita, indicando el proceso en el cual el contratista certificó la respectiva subcontratación.

La obligación de informar las situaciones de subcontratación estará en cabeza de los Proponentes y de ninguna manera dicha carga será de la Entidad. En aquellos casos en los que el Proponente no advierta

|                                                                                                                                                                            |                                                                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <br>Alcaldía de Medellín<br>ISVIMED<br>Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín | <b>ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE<br/>MÍNIMA CUANTÍA</b> | <b>CÓDIGO:</b> F-GJ-97  |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>VERSIÓN:</b> 05      |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>FECHA:</b> 5/12/2025 |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>PÁGINA:</b> 18 de 37 |

tal situación, la Entidad no tendrá responsabilidad alguna por cuanto no fue avisada. En ese caso, el contrato se contabilizará como un todo y no se tendrá en cuenta lo relacionado con la subcontratación. Toda la información económica de los contratos, requerida en el formato Experiencia del Proponente, deberá ser presentada en moneda legal colombiana; para el caso de contratos ejecutados en una moneda diferente a esta, se deberá seguir el procedimiento establecido en el numeral "Procedimiento para la conversión de moneda".

Estos documentos se allegarán con la propuesta, el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín - ISVIMED se reserva el derecho de verificar la información suministrada por el proponente y de solicitar las aclaraciones que considere convenientes

#### 4. REQUISITOS HABILITANTES JURIDICOS Y FACTORES PONDERABLES

##### 4.1. Requisitos Técnicos

Diligenciar el **ANEXO 2, ACEPTACIÓN DE CONDICIONES TÉCNICAS** mediante la cual el proponente declara que entiende y acepta las condiciones y características descritas en todas y cada una de las fichas técnicas del proceso publicadas por la entidad, sin que el proponente modifique alguna de sus condiciones y deberá ser diligenciado en su totalidad y suscrito por el Representante Legal del proponente.

El proponente al momento de preparar y presentar su propuesta deberá cumplir con lo requerido por el **Instituto de Vivienda y Hábitat de Medellín - ISVIMED en el ANEXO 2, ACEPTACIÓN DE CONDICIONES TÉCNICAS**, el cual hace parte integral de la presente invitación.

Las certificaciones como evaluadores del personal que se presente.

#### 5. REQUISITOS HABILITANTES JURIDICOS Y FACTORES PONDERABLES

##### 5.1 REQUISITOS QUE DEMUESTRAN LA CAPACIDAD JURÍDICA

**PARA PERSONAS JURÍDICAS:** Tener capacidad jurídica, la cual se establece de conformidad con la documentación aportada por el oferente con respecto a los requisitos de ley para la contratación administrativa.

Por lo anterior, los oferentes interesados en presentar su propuesta para participar en el presente proceso de selección deberán ceñirse a estos valores y su cotización no podrá superar dicho monto, so pena de rechazo de la misma.

El Valor total de la propuesta deberá incluir el IVA, demás impuestos, gravámenes y costos a que haya lugar.

Se tendrá en cuenta:

1. Que el objeto social o actividad comercial del proponente cumpla con el objeto de esta contratación y para la celebración del contrato.
2. Que el representante legal esté facultado para celebrar el contrato.
3. Si el representante legal tiene restricciones para contratar por el valor del contrato debe presentar carta de autorización de la junta.
4. Que la duración de la persona jurídica sea igual o superior al plazo del contrato y hasta su liquidación.



## ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA

CÓDIGO: F-GJ-97

VERSIÓN: 05

FECHA: 5/12/2025

PÁGINA: 19 de 37

5. Cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos en la ficha técnica publicada.
6. Que el proponente no posea inhabilidades e incompatibilidades.
7. Que la persona Jurídica y su representante legal no posean antecedentes disciplinarios, ni fiscales, ni judiciales, ni se encuentre vinculado en el sistema Registro Nacional de Medidas Correctivas RNMC de la Policía Nacional de Colombia como infractor de la Ley 1801 de 2016 Código Nacional de Policía y Convivencia. (aplica para representante legal)
8. Que la persona jurídica se encuentre a paz y salvo por concepto aportes al sistema de seguridad social y parafiscales. (en aquellos casos donde la entidad tenga asignado un Revisor Fiscal o contador público, los documentos y certificaciones que deban suscribir, según corresponda, deberán acompañarse de copia de la tarjeta profesional, certificado expedido por la Junta Central de Contadores el cual debe estar vigente para la fecha de presentación de la propuesta (no mayor a tres (3) meses de expedición).
9. Que el proponente no haya sido sancionado o multado con base en el artículo 90 de la ley 1474 de 2011
10. Que los activos y recursos que conforman el patrimonio de la persona Jurídica sean de origen lícito.
11. Que posea registro único tributario RUT
12. SOCIEDADES DE PERSONAS: Para este tipo de sociedades se hace necesario que el proponente allegue certificación de composición accionario, señalando claramente i) nombre de los socios ii) número de identificación iii) tipo de identificación iv) fecha de expedición del documento de identificación.
  - Sociedad limitada
  - Sociedad colectiva
  - Sociedad en comandita simple
  - Sociedad o empresa unipersonal
13. Para SOCIEDADES ANÓNIMAS ABIERTAS se deberá aportar adicionalmente la fotocopia Certificado del Registro Nacional de Valores y Emisores. Decreto 1082 de 2015, Art. 2.2.1.1.2.2.8.
14. SOCIEDADES ANONIMAS SIMPLIFICADAS. (copia de cedula del representante legal y certificado de existencia y representación para la búsqueda de antecedentes del representante legal)
15. Para SOCIEDADES ANÓNIMAS CERRADAS se deberá aportar cuando la sociedad está conformada por persona jurídica el certificado de existencia y representación con una fecha de expedición no mayor a 30 días y la cédula del respectivo representante legal.
16. Para ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO, copia de la inscripción ante la entidad territorial respectiva (Gobernación o Alcaldía) con la nota de vigencia y certificación de que no tener sanciones vigentes.

### • PARA PERSONAS NATURALES

Se tendrá en cuenta:

1. Que la persona natural tenga capacidad legal para la celebración de contratos, esto es que tenga la mayoría de edad y que no haya sido declarado en interdicción.
2. Que se encuentren inscritos en cámara de comercio y tengan registro mercantil vigente y al día con sus obligaciones legales.
3. Que el objeto social o actividad comercial del proponente cumpla con el objeto de esta contratación y para la celebración del contrato.
4. Que el establecimiento de comercio posea renovación del registro mercantil vigente.
5. Cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos en la ficha técnica publicada.
6. Que el proponente no posea inhabilidades e incompatibilidades.
7. Que las personas no posean antecedentes disciplinarios, ni fiscales, ni judiciales, ni se encuentre vinculado en el sistema Registro Nacional de Medidas Correctivas RNMC de la Policía Nacional de Colombia como infractor de la Ley 1801 de 2016 Código Nacional de Policía y Convivencia.
8. Que la persona este cotizando al sistema de seguridad social y se encuentra a paz y salvo, por lo menos en salud y pensión sobre el monto mínimo.
9. Que el proponente no haya sido sancionado o multado con base en el artículo 90 de la ley 1474 de 2011

|                                                                                                                                                                                                         |                                                                   |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <br><b>Alcaldía de Medellín</b><br><b>ISVIMED</b><br><small>Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín</small> | <b>ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE<br/>MÍNIMA CUANTÍA</b> | <b>CÓDIGO:</b> F-GJ-97  |
|                                                                                                                                                                                                         |                                                                   | <b>VERSIÓN:</b> 05      |
|                                                                                                                                                                                                         |                                                                   | <b>FECHA:</b> 5/12/2025 |
|                                                                                                                                                                                                         |                                                                   | <b>PÁGINA:</b> 20 de 37 |

10. Que los activos y recursos que conforman su patrimonio sean de origen lícito.
11. Que posea registro único tributario RUT
12. REDAM
13. Certificado Antecedentes Disciplinarios Procuraduría
14. Certificado Antecedentes Fiscales Contraloría
15. Certificado Inhabilidades por delitos sexuales
16. Certificado Antecedentes policía

#### **Carta de presentación de la propuesta suscrita por el proponente (Anexo 1).**

La carta de presentación de la propuesta debe estar suscrita por la persona natural o por el representante legal de la persona jurídica. Para el caso de los consorcios o uniones temporales, por el representante designado por sus miembros.

#### **Acreditación de la existencia y la representación legal.**

En caso de que la propuesta sea presentada por una persona jurídica, deberá allegarse el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio dentro de los 30 días calendario anteriores a la fecha de cierre del proceso, en donde se evidencie que el objeto social del proponente permite realizar el objeto del presente proceso de selección, y que su duración no es inferior al término del plazo del contrato y un año más.

Si la propuesta es presentada por uniones temporales o consorcios, debe anexarse el certificado de existencia y representación legal (para personas jurídicas) o la fotocopia de la cédula de ciudadanía de las personas naturales que los conforman. En todo caso, el objeto social de los miembros que la conforman debe permitir ejecutar la actividad objeto del proceso de selección.

En caso de presentarse una persona natural, deberá anexar el correspondiente registro mercantil vigente expedido dentro de los 30 días calendario, anteriores a la fecha de cierre del proceso.

Fotocopia de la cédula de ciudadanía del proponente o del representante legal en caso de que sea persona jurídica. En caso de proponentes plurales cada uno de sus integrantes deberá anexar el documento.

#### **Certificación de pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y Parafiscales.**

Debe ser expedida por el revisor fiscal o por el representante legal sobre pago de aportes de sus empleados de conformidad con el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y 23 de la Ley 1150 de 2007. En caso de proponentes plurales cada uno de sus integrantes deberá anexar el documento.

Deben tenerse en cuenta las siguientes recomendaciones para la expedición de la certificación mencionada anteriormente:

1. En el evento de no estar obligado a contar con revisor fiscal, esta certificación deberá ser expedida por el representante legal de la empresa, indicando expresamente la no obligatoriedad de contar con el mismo.
2. El documento deberá certificar que, a la fecha de presentación de su propuesta, el proponente ha realizado el pago de los aportes correspondientes a la nómina de los últimos seis (6) meses, contados a partir de la citada fecha, en los cuales se haya causado la obligación de efectuar dichos pagos.
3. Si el proponente no tiene más de seis (6) meses de constituido, deberá acreditar los pagos a partir de la fecha de su constitución.

|                                                                                                                                                                                                |                                                                                         |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  <p>Alcaldía de Medellín<br/>ISVIMED<br/><small>Instituto Social de Fomento y Hábitat de Medellín</small></p> | <p align="center"><b>ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE<br/>MÍNIMA CUANTÍA</b></p> | CÓDIGO: F-GJ-97  |
|                                                                                                                                                                                                |                                                                                         | VERSIÓN: 05      |
|                                                                                                                                                                                                |                                                                                         | FECHA: 5/12/2025 |
|                                                                                                                                                                                                |                                                                                         | PÁGINA: 21 de 37 |

4. Cada uno de los miembros de un consorcio o unión temporal deberá anexar esta certificación en forma individual.
5. En caso de que el proponente no tenga empleados a su cargo, o por cualquier motivo no esté obligado al pago de aportes de seguridad social y parafiscal, así deberá manifestarlo.
6. Los proponentes extranjeros sin domicilio o sucursal en Colombia, deberán presentar una declaración firmada por el representante legal, en la cual conste que no tienen personal a cargo en Colombia y que por lo tanto, no realizan contribuciones al Sistema Integral de Seguridad Social ni realizan aportes parafiscales y que en caso en que resulte favorecido dentro del presente proceso y que para su ejecución tuviere que vincular personal colombiano, cumplirá de lleno con las contribuciones al Sistema Integral de Seguridad Social y aportes parafiscales.

Si el proponente es persona natural, deberá allegar certificación donde conste su afiliación al Sistema de Seguridad Social Integral, cuya vigencia de expedición no podrá exceder los treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del proceso. Así mismo deberá adjuntar planilla de pago del último mes o certificación expedida por la entidad ante la cual realiza sus aportes.

#### **Boletín de responsables Fiscales y los antecedentes disciplinarios y penales de los proponentes.**

ISVIMED por su propia cuenta, verificará el Boletín de Responsables Fiscales, los antecedentes disciplinarios y penales de los proponentes, además, adelantará la verificación al Sistema de Registro Nacional de Medidas Correctivas RNMC, de la persona natural o jurídica o proponente plural y su representante legal. Esta consulta hace parte de los requisitos habilitantes.

#### **Copia del RUT vigente.**

En caso de proponentes plurales cada uno de sus integrantes deberá anexar el documento.

#### **Consortios y Uniones Temporales**

Podrán presentarse propuestas a través de consorcio o unión temporal, para lo cual deberán ajustarse a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 80 de 1993. Los consorcios o uniones temporales podrán estar compuestos por personas naturales y/o jurídicas y, además de cumplir con los requisitos generales señalados en la invitación pública, estarán sujetos a lo siguiente:

1. Los integrantes del consorcio responderán solidariamente de todas y cada una de las obligaciones derivadas de la propuesta y, en consecuencia, las actuaciones, hechos y omisiones que se presenten en el desarrollo de la propuesta y de la aceptación de oferta, afectarán a todos los miembros que lo conforman.
2. Los integrantes de la unión temporal responderán solidariamente por el cumplimiento de la propuesta y del objeto de la aceptación de oferta, pero las sanciones por el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la propuesta y de la aceptación de oferta, se impondrán de acuerdo con la participación en la ejecución de cada uno de sus miembros.
3. Los miembros del consorcio o de la unión temporal deberán presentar un documento que contenga las reglas básicas que regulan las relaciones entre ellos, su responsabilidad y la manifestación expresa de su intención de participar en la presentación conjunta de la propuesta y de ejecutar la aceptación de oferta.
4. El documento de constitución del consorcio o de la unión temporal deberá expresar claramente lo siguiente:
  - a. Si la participación es a título de consorcio o unión temporal. Si se trata de unión temporal, señalarán los términos y extensión (actividades y porcentaje) de su participación en la propuesta y en la ejecución de la aceptación de oferta, los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo de la entidad.

|                                                                                                                                                                            |                                                                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <br>Alcaldía de Medellín<br>ISVIMED<br>Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín | <b>ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE<br/>MÍNIMA CUANTÍA</b> | <b>CÓDIGO:</b> F-GJ-97  |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>VERSIÓN:</b> 05      |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>FECHA:</b> 5/12/2025 |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>PÁGINA:</b> 22 de 37 |

La omisión de este señalamiento hará que ISVIMED entienda que la propuesta fue presentada por un consorcio.

b. Señalar el nombre o razón social, domicilios y representante legal de cada uno de los integrantes del consorcio o unión temporal. En el evento en que existan limitaciones estatutarias a la capacidad del representante legal de cada uno de los miembros del consorcio o unión temporal, deberán aportar autorización del órgano social competente facultándolo a presentar propuesta y ejecutar la aceptación de oferta. Indicar la duración del consorcio o de la unión temporal, la cual deberá considerarse desde la fecha de cierre del presente proceso hasta la fecha de vencimiento del plazo de ejecución y un (1) año más.

c. El documento debe contener la manifestación expresa de cada uno de los integrantes, en el sentido de que conocen y aceptan los términos de los estudios previos y de la invitación pública y responden solidariamente, tanto por la veracidad de la información y demás manifestaciones incluidas en los documentos y en la propuesta, como por las obligaciones que el consorcio o unión temporal asumirían en la aceptación de oferta en caso de adjudicación.

d. Hacer la designación de la persona que tendrá la representación legal del consorcio o de la unión temporal, indicando expresamente sus facultades. El representante designado deberá contar con facultades amplias y suficientes para formular la propuesta y obligar a todos los integrantes del consorcio o unión temporal al momento de la aceptación de oferta en caso de resultar favorecido con la adjudicación.

e. Describir la estructura, organización y el aporte de cada una de las personas que conforman el consorcio o la unión temporal y que destinarán para la ejecución de la aceptación de oferta del presente proceso.

- El consorcio o la unión temporal deberá cumplir con cada uno de los requisitos y condiciones exigidos en la invitación pública, aportando los documentos que acrediten tales circunstancias.

El documento en el que se exprese la voluntad de presentar la propuesta en consorcio o unión temporal deberá ir acompañado de los documentos (certificados de cámara de comercio, actas de junta directiva, poderes, etc.) que acrediten que quienes lo suscribieron tenían la representación y capacidad necesarias para adquirir las obligaciones solidarias derivadas de la propuesta y de la aceptación de oferta resultante.

- En caso de resultar favorecidos con la adjudicación de la contratación dentro del término que establezca la entidad, se debe presentar el RUT del consorcio o unión temporal constituida.

- No podrá haber cesión entre quienes integran el Consorcio o Unión Temporal, salvo que MINCIENCIAS lo autorice en los casos que legalmente esté permitido, de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de la ley 80 de 1993.

- Las condiciones que establezcan los integrantes con respecto a las actividades, porcentajes, términos y/o extensión de la participación, no podrán ser modificadas sin el consentimiento previo de MINCIENCIAS.

- En el evento de presentarse inhabilidades sobrevinientes en uno de los miembros del consorcio o unión temporal, éste cederá su participación a un tercero, que reúna las mismas características técnicas, de infraestructura, financieras y en general todas aquellas relevantes para la correcta ejecución de la aceptación de oferta, o mejores, previa autorización escrita de la entidad.

#### **REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS:**

El ISVIMED verificará con base en el Certificado del Registro de Deudores Alimentarios Morosos – REDAM que los proponentes no se encuentren incursos en inhabilidades. El proponente deberá presentar el certificado del Registro de Deudores Alimentarios Morosos en el que conste que el proponente no tiene obligaciones en mora. Igual requisito deberá cumplir: 1) la proponente persona. natural, 2) el representante legal de las personas jurídicas, 3) el representante de los consorcios, uniones temporales o cualquier otra forma de asociación y 4)

|                                                                                                                                                                                                         |                                                                   |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <br><b>Alcaldía de Medellín</b><br><b>ISVIMED</b><br><small>Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín</small> | <b>ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE<br/>MÍNIMA CUANTÍA</b> | <b>CÓDIGO:</b> F-GJ-97  |
|                                                                                                                                                                                                         |                                                                   | <b>VERSIÓN:</b> 05      |
|                                                                                                                                                                                                         |                                                                   | <b>FECHA:</b> 5/12/2025 |
|                                                                                                                                                                                                         |                                                                   | <b>PÁGINA:</b> 23 de 37 |

personas naturales o los representantes legales integrantes de las uniones temporales o cualquier otra forma de asociación y sus respectivos representantes legales.

El certificado deberá ser gestionado en la página web: <https://www.redam.gov.co/>, se relaciona instructivo destinado para la inscripción y descarga del certificado: <https://www.redam.gov.co/information-page>.

El certificado tendrá una validez de 3 meses, contados a partir de la fecha de expedición.

#### **CERTIFICADO DE INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.**

No podrán presentar propuesta quienes se encuentren incurso dentro de alguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad para contratar a que se refieren la Constitución Política, artículo 8 de la Ley 80 de 1993, Ley 1474 de 2011, la Ley 1150 de 2007, Ley 1778 de 2016 y normas concordantes en general, así mismo, no debe estar reportado en el Boletín de Responsables Fiscales vigente, publicado por la Contraloría General de la República, de acuerdo con lo previsto en el numeral 4 del Artículo 38 de la Ley 734 de 2002 (Código Disciplinario Único), en concordancia con el Artículo 60 de la Ley 610 de 2000.

**INHABILIDAD PARA CONTRATAR DE QUIENES INCURRAN EN ACTOS DE CORRUPCIÓN.** Art.1. Ley 1474 del 2011, modificado por el artículo 31 de la Ley 1778 de 2016 **INHABILIDAD PARA CONTRATAR DE QUIENES INCURRAN EN ACTOS DE CORRUPCIÓN.** El literal j) del numeral 1 del artículo 8o de la Ley 80 de 1993 quedará así: as personas naturales que hayan sido declaradas responsables judicialmente por la comisión de delitos contra la Administración Pública o de cualquiera de los delitos o faltas contemplados por la Ley 1474 de 2011 y sus normas modificatorias o de cualquiera de las conductas delictivas contempladas por las convenciones o tratados de lucha contra la corrupción suscritos y ratificados por Colombia, así como las personas jurídicas que hayan sido declaradas responsables administrativamente por la conducta de soborno transnacional.

Esta inhabilidad procederá preventivamente aún en los casos en los que esté pendiente la decisión sobre la impugnación de la sentencia condenatoria.

Así mismo, la inhabilidad se extenderá a las sociedades de las que hagan parte dichas personas en calidad de administradores, representantes legales, miembros de junta directiva o de socios controlantes, a sus matrices y a sus subordinadas y a las sucursales de sociedades extranjeras, con excepción de las sociedades anónimas abiertas.

La inhabilidad prevista en este literal se extenderá por un término de veinte (20) años.

**INHABILIDAD PARA CONTRATAR DE QUIENES FINANCIEN CAMPAÑAS POLÍTICAS.** Art. 2 ley 1474 del 2011, modificado por el artículo 33 de la Ley 1778 de 2016.

“Las personas naturales o jurídicas que hayan financiado campañas políticas a la Presidencia de la República, a las gobernaciones, a las alcaldías o al Congreso de la República, con aportes superiores al dos por ciento (2.0%) de las sumas máximas a invertir por los candidatos en las campañas electorales en cada circunscripción electoral, quienes no podrán celebrar contratos con las entidades públicas, incluso descentralizadas, del respectivo nivel administrativo para el cual fue elegido el candidato.

La inhabilidad se extenderá por todo el período para el cual el candidato fue elegido. Esta causal también operará para las personas que se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad, o primero civil de la persona que ha financiado la campaña política.

Esta inhabilidad comprenderá también a las personas jurídicas en las cuales el representante legal, los miembros

|                                                                                                                                                                            |                                                                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <br>Alcaldía de Medellín<br>ISVIMED<br>Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín | <b>ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE<br/>MÍNIMA CUANTÍA</b> | <b>CÓDIGO:</b> F-GJ-97  |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>VERSIÓN:</b> 05      |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>FECHA:</b> 5/12/2025 |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>PÁGINA:</b> 24 de 37 |

de junta directiva o cualquiera de sus socios controlantes hayan financiado directamente o por interpuesta persona campañas políticas a la Presidencia de la República, a las gobernaciones, las alcaldías o al Congreso de la República.

La inhabilidad contemplada en esta norma no se aplicará respecto de los contratos de prestación de servicios profesionales”.

**INHABILIDAD PARA QUE EX-EMPLEADOS PÚBLICOS CONTRATEN CON EL ESTADO.** Art. 4 Ley 1474 del 2011

“Directa o indirectamente las personas que hayan ejercido cargos en el nivel directivo en entidades del Estado y las sociedades en las cuales estos hagan parte o estén vinculados a cualquier título, durante los dos (2) años siguientes al retiro del ejercicio del cargo público, cuando el objeto que desarrollen tenga relación con el sector al cual prestaron sus servicios.

Esta incompatibilidad también operará para las personas que se encuentren dentro del primer grado de consanguinidad, primero de afinidad, o primero civil del ex empleado público”.

El Proponente declarará en la Carta de Presentación de la propuesta que no se encuentra incurso dentro de dichas inhabilidades e incompatibilidades.

NOTA: Los interesados en participar en este proceso deberán tener en cuenta el contenido del Artículo 5o. de la Ley 828 de 2003 “Sanciones Administrativas”, en cuyo tercer inciso se establece: “El no pago de las multas aquí señaladas inhabilitará a la persona natural o jurídica para contratar con el Estado mientras persista tal deuda, salvo que se trate de procesos concursales y existan acuerdos de pago según la Ley 550 de 1999”.

El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED, verificará que el proponente o integrante de la forma asociativa no se encuentre incurso en las inhabilidades o incompatibilidades para contratar, reguladas en la Ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007, ley 1474 de 2011 y demás normas sobre la materia y especialmente por el incumplimiento reiterado en contratos anteriores (Art. 90 de la ley 1474 de 2011), para lo cual el proponente singular o integrante de forma asociativa deberán diligenciar el ANEXO 4, CERTIFICADO DE INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.

En caso de formas asociativas cada uno de los integrantes diligenciará los ANEXO N° 6, DECLARACIÓN JURAMENTADA DE MULTAS Y SANCIONES y ANEXO N° 7, COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN

#### **SANCIONES O INCUMPLIMIENTO (ANEXO- SANCIONES O INCUMPLIMIENTOS).**

Bajo la gravedad de juramento se deberá certificar sobre la existencia de multas y/o sanciones de que haya sido objeto, por incumplimiento de sus obligaciones contractuales, frente a entidades públicas cualquiera que sea su denominación y que hayan sido inscritas en el RUP, dentro de los (3) años previos a la fecha de prevista en el cronograma para la entrega de propuesta y cierre del proceso, lo cual será verificado en el Registro único de proponentes y además se deberá diligenciar el “ANEXO N° 6, DECLARACIÓN JURAMENTADA DE MULTAS Y SANCIONES. Quedará inhabilitado el contratista que incurra en alguna de las conductas descritas en el artículo 90 de la ley 1474 de 2011.

En caso de formas asociativas cada uno de los integrantes diligenciará el anexo y aportará su respectivo RUP a fin de verificar esta situación para cada uno de los integrantes.

#### **COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN**

|                                                                                                                                                                                                  |                                                                   |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <br>Alcaldía de Medellín<br><b>ISVIMED</b><br><small>Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín</small> | <b>ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE<br/>MÍNIMA CUANTÍA</b> | <b>CÓDIGO:</b> F-GJ-97  |
|                                                                                                                                                                                                  |                                                                   | <b>VERSIÓN:</b> 05      |
|                                                                                                                                                                                                  |                                                                   | <b>FECHA:</b> 5/12/2025 |
|                                                                                                                                                                                                  |                                                                   | <b>PÁGINA:</b> 25 de 37 |

Los Proponentes deben suscribir el ANEXO N° 7, COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN, en el cual manifiestan su apoyo irrestricto a los esfuerzos del Estado colombiano contra la corrupción. Si hay incumplimiento comprobado del compromiso anticorrupción por parte del Proponente, sus empleados, representantes, asesores o de cualquier otra persona que en el Proceso de Contratación actúe en su nombre, habrá causal suficiente para el rechazo de la Oferta o para la terminación anticipada contrato; si el incumplimiento ocurre con posterioridad a la adjudicación contrato, sin perjuicio de las consecuencias adicionales que traiga tal incumplimiento.

## 6. SUPERVISIÓN:

La supervisión de este contrato será ejercida por la Subdirectora Jurídica del el Instituto Social De Vivienda Y Hábitat De Medellín –ISVIMED- o en la persona que el Director designe, quienes velarán por el estricto cumplimiento del objeto del contrato. Estos ejercerán funciones de supervisión y vigilancia técnica, administrativa y financiera del contrato de mínima cuantía.

En el ejercicio de sus funciones el supervisor del contrato deberá dar cumplimiento a las obligaciones como supervisor, que se encuentran establecidas en el Manual de contratación y el Manual de Supervisión e Interventoría de la entidad, así mismo deberá atender las funciones señaladas en la Constitución, la Ley y los reglamentos tanto legales como internos de ISVIMED.

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

## 7. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO, INDICANDO LAS VARIABLES UTILIZADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO DE LA CONTRATACIÓN Y LOS RUBROS QUE LO COMPONEN.

### 7.1. EL ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO INDICANDO CON PRECISIÓN LAS VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO

|                                                                                                                                                                            |                                                                   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|------------------|
| <br>Alcaldía de Medellín<br>ISVIMED<br>Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín | <b>ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE<br/>MÍNIMA CUANTÍA</b> |  |  |  |  |  |  |  |  |  | CÓDIGO: F-GJ-97  |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   |  |  |  |  |  |  |  |  |  | VERSIÓN: 05      |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   |  |  |  |  |  |  |  |  |  | FECHA: 5/12/2025 |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   |  |  |  |  |  |  |  |  |  | PÁGINA: 26 de 37 |

**DE LA RESPECTIVA CONTRATACIÓN, ASÍ COMO SU MONTO Y EL DE LOS COSTOS PARA LA ENTIDAD ASOCIADOS A LA REALIZACIÓN DEL PROCESO DE SELECCIÓN Y A LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO**

| PROMEDIOS COMERCIAL                                |          |                       |              |            |                           |              |            |                          |                      |            |                                         |
|----------------------------------------------------|----------|-----------------------|--------------|------------|---------------------------|--------------|------------|--------------------------|----------------------|------------|-----------------------------------------|
| ITEM                                               | CANTIDAD | AREA                  | URBANO       | IVA 19%    | TOTAL URBANO IVA INCLUIDO | RURAL        | IVA 19%    | TOTAL RURAL IVA INCLUIDO | INMUEBLES ESPECIALES | IVA 19%    | TOTAL INMUEBLES ESPECIALES IVA INCLUIDO |
| Avalúos comerciales viviendas usadas de reposición | 1        | 0-100m <sup>2</sup>   | \$ 580.000   | \$ 110.200 | \$ 690.200                | \$ 704.167   | \$ 133.792 | \$ 837.958               | \$ 1.500.833         | \$ 285.158 | \$ 1.785.992                            |
|                                                    |          | 101-300m <sup>2</sup> | \$ 910.000   | \$ 172.900 | \$ 1.082.900              | \$ 1.264.167 | \$ 240.192 | \$ 1.504.358             | \$ 1.945.000         | \$ 369.550 | \$ 2.314.550                            |
|                                                    |          | 301-500m <sup>2</sup> | \$ 1.695.000 | \$ 322.050 | \$ 2.017.050              | \$ 2.293.333 | \$ 435.733 | \$ 2.729.067             | \$ 2.516.667         | \$ 478.167 | \$ 2.994.833                            |

| PROMEDIOS CORPORATIVO |          |                       |              |            |                           |              |            |                          |                      |            |                                         |
|-----------------------|----------|-----------------------|--------------|------------|---------------------------|--------------|------------|--------------------------|----------------------|------------|-----------------------------------------|
| ITEM                  | CANTIDAD | AREA                  | URBANO       | IVA 19%    | TOTAL URBANO IVA INCLUIDO | RURAL        | IVA 19%    | TOTAL RURAL IVA INCLUIDO | INMUEBLES ESPECIALES | IVA 19%    | TOTAL INMUEBLES ESPECIALES IVA INCLUIDO |
| Avalúos corporativos  | 1        | 0-100m <sup>2</sup>   | \$ 1.050.000 | \$ 199.500 | \$ 1.249.500              | \$ 1.250.000 | \$ 237.500 | \$ 1.487.500             | \$ 1.800.000         | \$ 342.000 | \$ 2.142.000                            |
|                       |          | 101-300m <sup>2</sup> | \$ 1.237.500 | \$ 235.125 | \$ 1.472.625              | \$ 1.422.500 | \$ 270.275 | \$ 1.692.775             | \$ 2.275.000         | \$ 432.250 | \$ 2.707.250                            |
|                       |          | 301-500m <sup>2</sup> | \$ 1.607.500 | \$ 305.425 | \$ 1.912.925              | \$ 2.000.000 | \$ 380.000 | \$ 2.380.000             | \$ 2.687.500         | \$ 510.625 | \$ 3.198.125                            |

#### 8. Presupuesto oficial:

Se establece un presupuesto oficial de: **CUARENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CIENCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL PESOS M/CTE \$45.953.851 IVA INCLUIDO**, de acuerdo con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP) N° 711 del 13 de agosto de 2026.

##### 8.1. El pago o desembolso del valor se hará así:

El INSTITUTO pagará al contratista el valor correspondiente a los servicios, es decir los avalúos comerciales y/o corporativos, urbanos o rurales efectivamente realizados y recibidos a satisfacción por parte del supervisor del contrato, de conformidad con los requerimientos realizados, acorde a la propuesta presentada.

|                                                                                                                                                                            |                                                                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <br>Alcaldía de Medellín<br>ISVIMED<br>Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín | <b>ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE<br/>MÍNIMA CUANTÍA</b> | <b>CÓDIGO:</b> F-GJ-97  |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>VERSIÓN:</b> 05      |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>FECHA:</b> 5/12/2025 |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>PÁGINA:</b> 27 de 37 |

Los pagos se efectuarán de manera mensual, previa presentación de la factura o documento equivalente, acompañada de los documentos soporte a que haya lugar, del informe de actividades correspondiente y de la certificación de cumplimiento y recibo a satisfacción expedida por el supervisor del contrato.

Cada pago se realizará dentro de los treinta (30) días siguientes a la radicación completa de la documentación requerida para tal efecto y estará sujeto a la verificación del cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a cargo del contratista.

Documentos soporte para el pago: a) Factura que cumpla con las exigencias legales que establece el estatuto tributario, incluyendo el número del contrato objeto de la facturación, b) Los respectivos soportes del pago por concepto de aportes al Sistema de Seguridad Social integral en salud, pensión, ARL y aportes parafiscales cuando corresponda, c) El acta de entrega y recibo de los bienes a entera satisfacción firmado por el supervisor del contrato. El supervisor del contrato remitirá los documentos antes citados, a contabilidad según corresponda.

Si la factura no ha sido correctamente elaborada o no se acompaña con los documentos requeridos para el pago, el término para este solo empezará a contarse desde la fecha en que se haya aportado el último de los documentos. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del contratista y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

El pago se realizará mediante transferencia a la cuenta que para el efecto indique el contratista.

## 9. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

La modalidad escogida para satisfacer la necesidad planteada será la MÍNIMA CUANTÍA, con base en los siguientes fundamentos jurídicos:

El artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, introduce medidas de transparencia en la contratación que no supera el 10% de la menor cuantía, reconocida como la introducción de una nueva modalidad de selección que se adiciona al artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, estableció que para efectos de la escogencia de contratistas, ésta se hará mediante las modalidades de selección: Licitación Pública, Selección abreviada, Concurso de Méritos, Contratación Directa y **Mínima Cuantía**. (Subrayas fuera de texto original)

En este sentido, se introduce en el ordenamiento jurídico colombiano la modalidad de selección por mínima cuantía, cuyo procedimiento, está determinado por el principio de transparencia (deber de selección objetiva y deber de publicidad), principio de economía (deber de planeación) y principio de responsabilidad (deber de observancia de las reglas que permiten y regulan esta modalidad de selección).

Referenciados los principios orientadores, el precitado artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, se establece el siguiente procedimiento, a saber:

*La contratación cuyo valor no excede del 10 por ciento de la menor cuantía de la entidad independientemente de su objeto, se efectuará de conformidad con las siguientes reglas:*

- a. *Se publicará una invitación, por un término no inferior a un día hábil, en la cual se señalará el objeto a contratar, el presupuesto destinado para tal fin, así como las condiciones técnicas exigidas.*
- b. *El término previsto en la invitación para presentar la oferta no podrá ser inferior a un día hábil.*

|                                                                                                                                                                            |                                                                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <br>Alcaldía de Medellín<br>ISVIMED<br>Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín | <b>ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE<br/>MÍNIMA CUANTÍA</b> | <b>CÓDIGO:</b> F-GJ-97  |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>VERSIÓN:</b> 05      |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>FECHA:</b> 5/12/2025 |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>PÁGINA:</b> 28 de 37 |

- c. *La entidad seleccionará, mediante comunicación de aceptación de la oferta, la propuesta con el menor precio, siempre y cuando cumpla con las condiciones exigidas.*
- d. *La comunicación de aceptación junto con la oferta constituye para todos los efectos el contrato celebrado, con base en lo cual se efectuará el respectivo registro presupuestal.*

*Parágrafo 1. Las particularidades del procedimiento aquí previsto, así como la posibilidad que tengan las entidades de realizar estas adquisiciones en establecimientos - 11 que correspondan a la definición de "gran almacén" señalada por la Superintendencia de Industria y Comercio, se determinarán en el reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.*

*Parágrafo 2. La contratación a que se refiere el presente artículo se realizará exclusivamente con las reglas en él contempladas y en su reglamentación. En particular no se aplicará lo previsto en la ley 816 de 2003, ni en el artículo 12 de la ley 1150 de 2007.*

Por su parte, el Decreto 1082 de 2015, permite y regula el contenido mínimo de los estudios y documentos previos y el procedimiento a seguir en este tipo de contratación que no supera el 10% de la menor cuantía, así:

**“Artículo 2.2.1.2.1.5.1.** *Estudios previos para la contratación de mínima cuantía. La Entidad Estatal debe elaborar unos estudios previos que deben contener lo siguiente:*

1. *La descripción sucinta de la necesidad que pretende satisfacer con la contratación.*
2. *La descripción del objeto a contratar identificado con el cuarto nivel del Clasificador de Bienes y Servicios.*
3. *Las condiciones técnicas exigidas.*
4. *El valor estimado del contrato y su justificación.*
5. *El plazo de ejecución del contrato.*
6. *El certificado de disponibilidad presupuestal que respalda la contratación.*

**Artículo 2.2.1.2.1.5.2.** *Procedimiento para la contratación de mínima cuantía. Las siguientes reglas son aplicables a la contratación cuyo valor no excede del 10% de la menor cuantía de la Entidad Estatal, independientemente de su objeto:*

1. *La Entidad Estatal debe señalar en la invitación a participar en procesos de mínima cuantía la información a la que se refieren los numerales 2, 3 y 4 del artículo anterior, y la forma como el interesado debe acreditar su capacidad jurídica y la experiencia mínima, si se exige esta última, y el cumplimiento de las condiciones técnicas exigidas.*
2. *La Entidad Estatal puede exigir una capacidad financiera mínima cuando no hace el pago contra entrega a satisfacción de los bienes, obras o servicios. Si la Entidad Estatal exige capacidad financiera debe indicar cómo hará la verificación correspondiente.*
3. *La invitación se hará por un término no inferior a un (1) día hábil. Si los interesados formulan observaciones o comentarios a la invitación, estos serán contestados por la Entidad Estatal antes del vencimiento del plazo para presentar ofertas.*
4. *La Entidad Estatal debe revisar las ofertas económicas y verificar que la de menor precio cumple con las condiciones de la invitación. Si esta no cumple con las condiciones de la invitación, la Entidad Estatal debe verificar el cumplimiento de los requisitos de la invitación de la oferta con el segundo mejor precio, y así sucesivamente.*
5. *La Entidad Estatal debe publicar el informe de evaluación durante un (1) día hábil.*
6. *La Entidad Estatal debe aceptar la oferta de menor precio, siempre que cumpla con las condiciones*

|                                                                                                                                                                            |                                                                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <br>Alcaldía de Medellín<br>ISVIMED<br>Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín | <b>ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE<br/>MÍNIMA CUANTÍA</b> | <b>CÓDIGO:</b> F-GJ-97  |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>VERSIÓN:</b> 05      |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>FECHA:</b> 5/12/2025 |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>PÁGINA:</b> 29 de 37 |

*establecidas en la invitación a participar en procesos de mínima cuantía. En la aceptación de la oferta, la Entidad Estatal debe informar al contratista el nombre del supervisor del contrato.*

*7. En caso de empate, la Entidad Estatal aceptará la oferta que haya sido presentada primero en el tiempo.*

*8. La oferta y su aceptación constituyen el contrato.*

El ISVIMED adjudicará el presente contrato de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015, a la oferta de menor precio y que cumpla con las condiciones establecidas en la invitación, teniendo en cuenta que el factor de selección que permite identificar la oferta más favorable para la entidad, será aquella de menor precio que cumpla con los requisitos y condiciones establecidas en la invitación pública, estudios previos y requerimientos técnicos o aquella con el segundo mejor precio y así sucesivamente, que cumpla con las condiciones establecidas en el presente proceso, adicional a lo anterior, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el numeral 6 del artículo 26 de la Ley 80 de 1993, que alude al principio de responsabilidad de los proponentes en la elaboración de propuestas con valores justos y acordes con la realidad de los mercados y con la lealtad y probidad al momento de la elaboración de sus ofertas, en el entendido de que estas deben tener una estrecha relación con la sana competencia y el equilibrio económico con el nivel de la economía que se encuentra estrechamente ligada a la futura contratación, en atención a ello se dará estricto cumplimiento a lo dispuesto en la norma en cita que al tenor dispone:

“(…) Del Principio de Responsabilidad. En virtud de este principio (...) 6o. Los contratistas responderán cuando formulen propuestas en las que se fijen condiciones económicas y de contratación artificialmente bajas con el propósito de obtener la adjudicación del contrato”.

Así las cosas, de conformidad con el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y reglamentada por el Decreto Único Reglamentario No. 1082 de 2015, la selección objetiva mediante la modalidad de mínima cuantía corresponde a aquella que no excede el 10% de la menor cuantía de la Entidad.

Para el caso del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín –ISVIMED la menor cuantía asciende a la suma de **CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE (\$488.880.000)**, motivo por el cual el límite para la contratación de la mínima cuantía es de **CUARENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL UN PESO M/CTE (\$48.888.001)**, estando este proceso dentro de dicho límite dado que su cuantía es de **CUARENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CIENCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL PESOS M/CTE (\$45.953.851) INCLUIDO IVA.**

## **10. IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES.**

Para la formulación de la propuesta económica, el proponente deberá tener en cuenta, de manera enunciativa mas no taxativa, los impuestos, tasas, contribuciones y demás gravámenes aplicables conforme a la normativa vigente del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, particularmente lo dispuesto en el Acuerdo Distrital 093 de 2023 y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan

En este sentido, se consideran los siguientes conceptos:

Estampilla Universidad de Antioquia – De cara al tercer siglo de labores: equivalente al uno por ciento (1%) del valor total del contrato o de los pagos que se realicen, conforme a la normativa distrital vigente compilada en el Acuerdo 093 de 2023.

Gravamen a los Movimientos Financieros (GMF)\*\*: equivalente al cuatro por mil (4x1000) sobre las transacciones financieras derivadas de la ejecución del contrato, conforme al Estatuto Tributario. Para la estructuración de la

|                                                                                                                                                                            |                                                                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <br>Alcaldía de Medellín<br>ISVIMED<br>Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín | <b>ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE<br/>MÍNIMA CUANTÍA</b> | <b>CÓDIGO:</b> F-GJ-97  |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>VERSIÓN:</b> 05      |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>FECHA:</b> 5/12/2025 |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>PÁGINA:</b> 30 de 37 |

propuesta, se deberá considerar la deducción del cincuenta por ciento (50%) de este gravamen, en los términos del artículo 115 del Estatuto Tributario.

Tasa Pro-Deporte y Recreación: aplicable a los contratos suscritos con entidades del Distrito, conforme a lo establecido en el Acuerdo 018 de 2020 y demás disposiciones que lo reglamenten o modifiquen, en concordancia con el Acuerdo 093 de 2023. La tarifa aplicable deberá verificarse según la naturaleza del contrato y las disposiciones vigentes al momento de la contratación.

Estampilla Pro-Cultura: equivalente al cero punto cinco por ciento (0,5%) del valor de cada pago o abono en cuenta a favor del contratista, antes de IVA, conforme a la normativa distrital vigente compilada en el Acuerdo 093 de 2023.

-Estampilla para la Justicia Familiar: equivalente al dos por ciento (2%) del valor de cada pago o abono en cuenta, conforme a lo dispuesto en el Acuerdo Distrital 093 de 2023, el cual adopta y regula este tributo dentro del marco normativo del Distrito.

En todo caso, será responsabilidad del contratista asumir la totalidad de impuestos, tasas, contribuciones, retenciones y demás gravámenes a que haya lugar, de conformidad con la normativa vigente y la naturaleza jurídica del contrato. Así mismo, el proponente deberá verificar las condiciones, tarifas y aplicabilidad de cada uno de estos conceptos al momento de presentar su propuesta

## 11. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN

La justificación de los factores de selección que permitan identificar la oferta más favorable.

De conformidad con lo señalado en el literal c) del numeral 5 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, subrogado por el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 en la modalidad de selección de mínima cuantía, La entidad seleccionará, mediante comunicación de aceptación de la oferta, la propuesta con el menor precio, siempre y cuando cumpla con las condiciones exigidas; para lo cual se verificarán los requisitos habilitantes, los cuales son la aptitud del proponente para participar en un Proceso de Contratación como oferente y están referidos a su capacidad jurídica y su experiencia, en virtud al cumplimiento de los principios de transparencia, economía y responsabilidad. Para la selección del contratista por la modalidad de mínima cuantía se tendrá en cuenta los parámetros de elaboración del estudio previo para la contratación de mínima cuantía y el procedimiento establecido en los artículos 2.2.1.2.1.5.1 y 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015 y las disposiciones contenidas en el manual de contratación de mínima cuantía de la Agencia Nacional para la Contratación de Colombia Compra Eficiente.

## 12. ACUERDO INTERNACIONAL O TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE

De acuerdo con la revisión del manual para el manejo de los acuerdos comerciales en procesos de contratación, expedido por Colombia Compra Eficiente, se verificó que los procesos de mínima cuantía solo se encuentran cobijados por la Decisión 439 de 1998 de la Secretaría de la Comunidad Andina, toda vez que dicha normatividad es aplicable a todos los procesos de contratación de las entidades Estatales del nivel municipal obligadas, independientemente de la cuantía.

## 6. VALORES A PARTIR DE LOS CUALES SON APLICABLES LOS ACUERDOS COMERCIALES

|                                                                                                                                                                            |                                                                   |  |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--|-------------------------|
| <br>Alcaldía de Medellín<br>ISVIMED<br>Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín | <b>ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE<br/>MÍNIMA CUANTÍA</b> |  | <b>CÓDIGO:</b> F-GJ-97  |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   |  | <b>VERSIÓN:</b> 05      |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   |  | <b>FECHA:</b> 5/12/2025 |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   |  | <b>PÁGINA:</b> 31 de 37 |

| Acuerdo comercial |        | Entidades Estatales del nivel municipal y departamental | Excepciones SI/NO | Cobija SI/NO |
|-------------------|--------|---------------------------------------------------------|-------------------|--------------|
| Alianza Pacífico  | Chile  | Bienes y servicios                                      | N/A               | NO           |
|                   |        | \$1.091.804.264 COP                                     |                   |              |
|                   | Perú   | Servicios de construcción                               | N/A               | NO           |
|                   |        | \$27.295.106.607 COP                                    |                   |              |
|                   | México | N/A                                                     |                   |              |
| Canadá            |        | \$2.166.653.072                                         | N/A               | NO           |
| Costa Rica        |        | \$2.190.112.367                                         | N/A               | NO           |
|                   |        | \$25.545.923.858 COP                                    |                   |              |
| Corea             |        | Bienes y servicios                                      | N/A               | NO           |
|                   |        | \$ 1.091.000.000 COP                                    |                   |              |
|                   |        | Servicios de construcción                               | N/A               | NO           |
|                   |        | \$81.880.000.000 COP                                    |                   |              |
| Estados AELC      |        | Bienes y servicios                                      | N/A               | NO           |
|                   |        | \$1.131.227.573 COP                                     |                   |              |
|                   |        | Servicios de construcción                               | N/A               | NO           |
|                   |        | \$28.280.689.315 COP                                    |                   |              |
| Estados Unidos    |        | Bienes y servicios                                      | N/A               | NO           |
|                   |        | \$1.940.398.620                                         |                   |              |
|                   |        | Servicios de construcción                               | N/A               | NO           |

### 13. MIPYMES

**Convocatoria limitada a Mipyme:** El presente proceso de contratación es susceptible de ser limitado a MIPYME con mínimo un (1) año de existencia anterior al cierre del proceso, de acuerdo con lo señalado en el artículo 2.2.1.2.4.2.2. del Decreto 1082 de 2015 modificado por el artículo 5 del Decreto 1860 de 2021, por tratarse de un proceso llevado a cabo por la modalidad de mínima cuantía.

En consecuencia, los interesados deben manifestar su interés para que el proceso sea limitado a Mipyme, dentro del término para formular observaciones señalado en el cronograma del presente proceso, de acuerdo con lo

|                                                                                                                                                                           |                                                                   |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <br>Alcaldía de Medellín<br>ISVIMED<br>Instituto Social de Fomento y Hábitat de Medellín | <b>ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE<br/>MÍNIMA CUANTÍA</b> | <b>CÓDIGO:</b> F-GJ-97  |
|                                                                                                                                                                           |                                                                   | <b>VERSIÓN:</b> 05      |
|                                                                                                                                                                           |                                                                   | <b>FECHA:</b> 5/12/2025 |
|                                                                                                                                                                           |                                                                   | <b>PÁGINA:</b> 32 de 37 |

establecido en el parágrafo del 2.2.1.2.1.5.2. del Decreto 1082 de 2015.

La solicitud debe ser diligenciada en el anexo MODELO DE CARTA DE MANIFESTACIÓN DE INTERÉS CONVOCATORIA LIMITADA A MIPYMES, adjuntando la documentación requerida para acreditar la condición de MiPymes, que se señala en el artículo 2.2.1.2.4.2.4. del Decreto 1082 de 2015 el cual fue modificado por el artículo 5 del Decreto 1860 de 2022.

#### 14. RIESGOS QUE PUEDEN AFECTAR EL CONTRATO

Para elaborar la matriz de riesgos remitirse al manual para la identificación y cobertura del riesgo en los procesos de contratación: [https://www.colombiacompra.gov.co/sites/default/files/manuales/cce\\_manual\\_riesgo\\_web.pdf](https://www.colombiacompra.gov.co/sites/default/files/manuales/cce_manual_riesgo_web.pdf)

| N° | Etapas del proceso | Tipo de riesgo          | Identificación del riesgo                      | Causa                                       | Consecuencia                                     | Probabilidad | Impacto | Nivel del riesgo | Asignación del riesgo | Tratamiento / Medidas de mitigación                                 |
|----|--------------------|-------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------|---------|------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 1  | Selección          | Riesgo jurídico         | Participación de proponentes con inhabilidades | Información incompleta o falsa              | Nulidad del proceso o imposibilidad de contratar | Baja         | Alta    | Medio            | Contratista           | Verificación de antecedentes disciplinarios, fiscales y judiciales. |
| 2  | Selección          | Riesgo de transparencia | Prácticas restrictivas de competencia          | Acuerdos indebidos entre oferentes          | Afectación de la selección objetiva              | Baja         | Alta    | Medio            | Comparado             | Publicidad del proceso en SECOP II y compromiso anticorrupción.     |
| 3  | Ejecución          | Riesgo logístico        | Retraso en la entrega de los productos         | Problemas de transporte o inventario        | Incumplimiento del cronograma                    | Media        | Alta    | Alto             | Contratista           | Plazos claros de entrega y multas por mora.                         |
| 4  | Ejecución          | Riesgo de cumplimiento  | Incumplimiento total o parcial del contrato    | Falta de capacidad técnica o administrativa | Terminación anticipada o sanciones               | Baja         | Alta    | Medio            | Contratista           | Exigir garantía de cumplimiento y cláusula penal.                   |



Alcaldía de Medellín  
ISVIMED  
Instituto Social de Fomento y Hábitat de Medellín

## ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA

CÓDIGO: F-GJ-97

VERSIÓN: 05

FECHA: 5/12/2025

PÁGINA: 33 de 37

|   |                       |                                  |                                   |                               |                                 |       |         |         |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---|-----------------------|----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------|---------|---------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5 | Ejecución             | Riesgo de supervisión            | Falta de seguimiento contractual  | Supervisión insuficiente      | Incumplimientos no detectados   | Baja  | Mediana | Bajo    | Entidad                                        | Supervisión permanente y actas de seguimiento.                                                                                                                                                                                                                                              |
| 6 | Ejecución             | Riesgo financiero                | Retraso en el pago al contratista | Errores administrativos       | Afectación del flujo financiero | Baja  | Mediana | Bajo    | Entidad                                        | Gestión oportuna de pagos.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 7 | Riesgo de supervisión | Falta de seguimiento contractual | Supervisión insuficiente          | Incumplimientos no detectados | Baja                            | Media | Bajo    | Entidad | Supervisión permanente y actas de seguimiento. | "Inconsistencia en la información suministrada por las áreas".<br><b>Mitigación:</b><br>Establecer por cronograma que las áreas tienen un plazo máximo para validar sus inventarios, de lo contrario, el consultor avanzará con la información disponible. Esto protege al supervisor si el |

|                                                                                                                                                                            |                                                               |  |  |  |  |  |  |  |  |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|------------------|
| <br>Alcaldía de Medellín<br>ISVIMED<br>Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín | <b>ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA</b> |  |  |  |  |  |  |  |  | CÓDIGO: F-GJ-97  |
|                                                                                                                                                                            |                                                               |  |  |  |  |  |  |  |  | VERSIÓN: 05      |
|                                                                                                                                                                            |                                                               |  |  |  |  |  |  |  |  | FECHA: 5/12/2025 |
|                                                                                                                                                                            |                                                               |  |  |  |  |  |  |  |  | PÁGINA: 34 de 37 |

|   |                  |              |                              |                                              |                                        |      |      |        |             |                                                            |
|---|------------------|--------------|------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|------|------|--------|-------------|------------------------------------------------------------|
|   |                  |              |                              |                                              |                                        |      |      |        |             | contrato se retrasa por culpa de otras oficina             |
| 8 | Postcontr actual | Riesgo legal | Controve rsias contractuales | Diferencia s en interpreta ción del contrato | Procesos administr ativos o judiciales | Baja | Alta | Med io | Compar tido | Document ación contractua l clara y adecuada liquidació n. |

#### 15. MECANISMOS DE COBERTURA PARA GARANTIZAR OBLIGACIONES

El contratista podrá optar entre alguno de los siguientes mecanismos de cobertura: Póliza de Seguros, Patrimonio Autónomo y Garantía Bancaria. El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín –ISVIMED- verificará el cumplimiento de los requisitos del mecanismo empleado de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 y en todo caso deberá contener las siguientes coberturas:

|    | AMPARO                                                               | CUANTÍA                                                                                             | VIGENCIA                                                                   |
|----|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato.              | 10% del valor del contrato.<br>En ningún caso sea inferior al valor de la cláusula penal pecuniaria | Vigencia del contrato y 6 meses más (término estimado para la liquidación) |
| 2. | Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales. | 5% del valor de contrato                                                                            | Vigencia del contrato y 3 años más                                         |
| 3. | Calidad del servicio                                                 | 10% del valor del contrato                                                                          | Vigencia del contrato y 6 meses más                                        |
| 4. | Responsabilidad Civil Extracontractual                               | 200 SMLMV                                                                                           | Vigencia del contrato                                                      |

#### CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO:

Sección 3 del Artículo 2.2.1.2.3.1.7 del Decreto 1082 de 2015 (Numeral 3. Artículo 116, Decreto 1510 de 2013). Este amparo cubre a la Entidad Estatal de los perjuicios derivados de: (a) el incumplimiento total o parcial del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista; (b) el cumplimiento tardío o defectuoso del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista; (c) los daños imputables al contratista por entregas parciales de la obra, cuando el contrato no prevé entregas parciales; y (d) el pago del valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria.

#### PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES LEGALES E INDEMNIZACIONES LABORALES

El amparo de pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales cubrirá a la entidad estatal contratante de los perjuicios que se le ocasionen como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones laborales a que esté obligado el contratista garantizado, derivadas de la

|                                                                                                                                                                            |                                                                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <br>Alcaldía de Medellín<br>ISVIMED<br>Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín | <b>ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE<br/>MÍNIMA CUANTÍA</b> | <b>CÓDIGO:</b> F-GJ-97  |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>VERSIÓN:</b> 05      |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>FECHA:</b> 5/12/2025 |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>PÁGINA:</b> 35 de 37 |

contratación del personal utilizado para la ejecución del contrato amparado en el territorio nacional. Esta garantía no se aplicará para los contratos que se ejecuten en su totalidad fuera del territorio nacional por personal contratado bajo un régimen jurídico distinto al nacional

Nota: Artículo 2.2.1.2.3.2.1 Decreto 1082 de 2015. Amparos. El objeto de cada uno de los amparos debe corresponder al definido en los artículos Artículo 2.2.1.2.3.1.6, Artículo 2.2.1.2.3.1.7, Artículo 2.2.1.2.3.1.8 del presente decreto.

### **CALIDAD DEL SERVICIO**

Sección 3 del Artículo 2.2.1.2.3.1.15 del Decreto 1082 de 2015 (Artículo 124, Decreto 1510 de 2013). Este amparo cubre a la Entidad Estatal por los perjuicios derivados de la deficiente calidad del servicio prestado.

### **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL**

Artículo 2.2.1.2.3.1.5. Cobertura del Riesgo de responsabilidad civil extracontractual. La responsabilidad extracontractual de la administración derivada de las actuaciones, hechos u omisiones de sus contratistas o subcontratistas solamente puede ser amparada con un contrato de seguro.

Artículo 2.2.1.2.3.1.8. Cubrimiento de la responsabilidad civil extracontractual. La Entidad Estatal debe exigir en los contratos de obra, y en aquellos en que por su objeto o naturaleza lo considere necesario con ocasión de los Riesgos del contrato, el otorgamiento de una póliza de responsabilidad civil extracontractual que la proteja de eventuales reclamaciones de terceros derivadas de la responsabilidad extracontractual que surja de las actuaciones, hechos u omisiones de su contratista.

La Entidad Estatal debe exigir que la póliza de responsabilidad extracontractual cubra también los perjuicios ocasionados por eventuales reclamaciones de terceros derivadas de la responsabilidad extracontractual que surjan de las actuaciones, hechos u omisiones de los subcontratistas autorizados o en su defecto, que acredite que el subcontratista cuenta con un seguro propio con el mismo objeto y que la Entidad Estatal sea el asegurado.

Restablecimiento o ampliación de la garantía

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.3.1.18. del decreto 1082 de 2015, el contratista deberá restablecer el valor de la garantía cuando éste se haya visto reducido por razón de las reclamaciones efectuadas por la entidad contratante y/o terceros afectados

De igual manera, en cualquier evento en que se aumente o adicione el valor del contrato o se prorrogue su término, el contratista deberá ampliar el valor de la garantía otorgada o ampliar su vigencia, según el caso. El incumplimiento de la obligación del contratista de mantener la suficiencia de la garantía facultará al Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED para declarar la caducidad del contrato.

En el evento en que no se llegare a liquidar el contrato dentro del término previsto de seis (6) meses, después de terminado el plazo de ejecución del mismo, se ampliará la vigencia de la garantía única para el amparo de Cumplimiento por 24 meses más, de conformidad con el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007.

Para este efecto, el supervisor deberá verificar el cumplimiento de esta obligación y requerir oportunamente al contratista de ser necesario, para que proceda con la ampliación de la vigencia de la

|                                                                                                                                                                            |                                                                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <br>Alcaldía de Medellín<br>ISVIMED<br>Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín | <b>ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE<br/>MÍNIMA CUANTÍA</b> | <b>CÓDIGO:</b> F-GJ-97  |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>VERSIÓN:</b> 05      |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>FECHA:</b> 5/12/2025 |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>PÁGINA:</b> 36 de 37 |

garantía, en cuyo caso, los gastos que se deriven de la ampliación de la vigencia de la garantía también deberá asumirlas el contratista.

## 16. AUSENCIA DE RELACIÓN LABORAL

Los contratos que resulten de este proceso de contratación serán ejecutados por EL CONTRATISTA con autonomía e independencia y, en desarrollo del mismo, no se generará vínculo laboral alguno entre ISVIMED y EL / LOS CONTRATISTAS y/o sus dependientes si los hubiere.

## 17. CLAUSULA DE INDEMNIDAD:

El Contratista se compromete y obliga frente al Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED, a mantener indemne de cualquier reclamación (demanda, reclamo, acción legal, costos, entre otros) proveniente de terceros que tenga como causa las actuaciones, omisiones, ocasionados por el contratista, subcontratista, dependientes o sus proveedores durante la ejecución del servicio que se contrata.

**18. NO EXIGIBILIDAD DEL RUP.** Para la contratación de que trata el presente Capítulo, no se requerirá en ningún caso del Registro Único de Proponentes de conformidad con lo establecido en el artículo 6° de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 221 del Decreto Ley 019 de 2012. En consecuencia, las entidades no podrán exigir el Registro Único de Proponentes, para contratos de mínima cuantía.

**19. MULTAS:** En caso de que el contratista incurra en mora o incumplimiento parcial de las obligaciones adquiridas en el contrato, se acuerdan multas las cuales deberán ser proporcionales al valor del contrato y los perjuicios que sufra el ISVIMED, las cuales oscilarán entre el cinco por mil (5 x MIL) del valor total del contrato y el tres por ciento (3%) del valor total del contrato, según la forma de aplicación que sea estipulada contractualmente, cada vez que se impongan. El valor de las multas será impuesto por el ISVIMED mediante resolución motivada, contra la cual procede el recurso de reposición.

Contractualmente, se pactan las siguientes causales de multa:

- j) Por mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones referentes a la legalización del contrato, constituir a tiempo la garantía única de cumplimiento y/o la póliza de seguro de responsabilidad civil extracontractual, en cualquiera de sus riesgos amparados, el cinco por mil (5 x MIL) del valor total del contrato, por cada día de mora.
- j) Por mora o incumplimiento injustificado en la entrega de los documentos necesarios para el inicio del contrato el uno por mil (1xmil) del valor total del contrato por cada día de mora.
- j) Por mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones referentes a ampliar en valor y/o en plazo la garantía única de cumplimiento y/o la póliza de seguro de responsabilidad civil extracontractual, en cualquiera de sus riesgos amparados, cuando a ello hubiere lugar, el cinco por mil (5 x MIL) del valor total del contrato del valor total del contrato.
- j) Por mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones referentes a iniciar o reanudar el contrato, según el caso, en la fecha determinada, el uno por mil (1xmil) del valor total del contrato por cada día de mora, sin superar el tres por ciento (3%) del valor total del mismo.
- j) Por mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones referentes a prestar el servicio oportunamente contemplados en el alcance del contrato, por cada día de mora en el cumplimiento de

|                                                                                                                                                                            |                                                                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <br>Alcaldía de Medellín<br>ISVIMED<br>Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín | <b>ESTUDIO PREVIO PROCESOS DE SELECCIÓN DE<br/>MÍNIMA CUANTÍA</b> | <b>CÓDIGO:</b> F-GJ-97  |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>VERSIÓN:</b> 05      |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>FECHA:</b> 5/12/2025 |
|                                                                                                                                                                            |                                                                   | <b>PÁGINA:</b> 37 de 37 |

este requisito, el uno por mil cinco por mil (5 x MIL) del valor total del contrato, sin superar el tres por ciento (3%) del valor total del mismo.

- j) Por cambios en las especificaciones técnicas sin la previa, escrita y expresa autorización del ISVIMED el tres por ciento (3%) del valor total del contrato, lo cual no exonera al Contratista de la obligación de prestar el servicio requerido según lo estipulado en el contrato.
- j) Por cada día de retraso en la prestación del servicio solicitados, el uno por mil (1xmil) del valor total del contrato.
- j) Por mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones referentes a presentar los documentos exigidos para la liquidación del contrato, dentro del plazo establecido para el efecto, según las disposiciones vigentes, el uno por ciento (1%) del valor total del contrato. En este caso, el ISVIMED, entenderá que el Contratista no tiene voluntad para la liquidación de mutuo acuerdo y procederá a la liquidación unilateral.
- j) Por mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones referentes a presentar la información y documentos contractuales previstos dentro del plazo establecido para el efecto, el uno por ciento (1%) del valor total del contrato.
- j) Por el incumplimiento de cualquiera de las demás obligaciones, que afecte el contrato, el cinco por mil (5 x MIL) del valor total del contrato.

**20. CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA:** Sin perjuicio de lo dispuesto en las cláusulas anteriores, el INSTITUTO podrá imponer al CONTRATISTA, en caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento del objeto del contrato, una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor del CONTRATO la cual deberá pagar incondicionalmente. El valor de la cláusula penal que se haga efectiva se considerará como pago parcial de los perjuicios causados a EL INSTITUTO.



\_\_\_\_\_  
DALIA INÉS HERNÁNDEZ JIMÉNEZ  
Vo. Bo. Jurídico

FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE ATREVES DE SECOP II  
JULIANA RENDÓN HERRERA  
Subdirectora Jurídica.

FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE ATREVES DE SECOP II  
MARISOL GARCIA OSPINA  
Vo. Bo. Administrativa y financiera

FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE ATREVES DE SECOP II  
ANDREA ESTEFANÍA ECHEVERRI OCHOA  
Vo.Bo. Profesional Especializado.