Contrato No.	064	**Fecha de elaboración:**	14 de octubre de 2026
Contratante:	**EMPRESA DE GENERACIÓN Y PROMOCIÓN DE ENERGÍA DE ANTIOQUIA S.A. E.S.P. – GENMAS S.A. E.S.P**		
NIT:	900.251.423-3		
Contratista:	**GESTION PREDIAL INTEGRAL GPI S.A.S.**		
NIT / C.C Contratista:	900.413.410-4		
Objeto:	Prestar servicios profesionales especializados para desarrollar actividades de gestión técnica, jurídica, predial y valuatoria requeridas respecto de predios vinculados con el Proyecto Hidroeléctrico CONDE, en el Municipio de Valparaíso (Antioquia) y demás proyectos promovidos por la **EMPRESA DE GENERACIÓN Y PROMOCIÓN DE ENERGIA DE ANTIOQUIA S.A. E.S.P.**		
Valor total:	Ciento setenta y dos millones seiscientos sesenta y nueve mil pesos m/cte ($172.669.000), IVA incluido.		
Plazo:	El plazo del presente contrato es de cuarenta y cinco (45) días calendario, que se contará a partir de la suscripción del acta de inicio. En todo caso, el plazo del presente contrato no podrá exceder el treinta y uno (31) de diciembre de 2026.		

Entre los suscritos, **FABIO ANDRÉS RICO OTÁLVARO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 15.440.291, quien actúa en calidad de Representante Legal de la **EMPRESA DE GENERACIÓN Y PROMOCIÓN DE ENERGÍA DE ANTIOQUIA S.A. E.S.P. – GENMAS S.A. E.S.P.,** con NIT 900.251.423-3**,** domiciliada en Envigado (Antioquia), quien en adelante se denominará **EL CONTRATANTE**; y **BEATRIZ ADRIANA JAIMES MORA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 37.395.815, quien actúa en calidad de representante legal de la empresa **GESTION PREDIAL INTEGRAL GPI S.A.S,** identificada con NIT 900.413.410-4 , quien en adelante se denominará **EL CONTRATISTA**, hemos convenido celebrar el presente Contrato de Prestación de Servicios, el cual se rige por el Manual de Contratación de la **EMPRESA DE GENERACIÓN Y PROMOCIÓN DE ENERGÍA DE ANTIOQUIA S.A. E.S.P. – GENMAS S.A. E.S.P .**, las Leyes 142 y 143 de 1994, el Código de Comercio y las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA Objeto	Prestar servicios profesionales especializados para desarrollar actividades de gestión técnica, jurídica, predial y valuatoria requeridas respecto de los predios vinculados con el Proyecto Hidroeléctrico CONDE, en el Municipio de Valparaíso (Antioquia) y demás proyectos promovidos por la **EMPRESA DE GENERACIÓN Y PROMOCIÓN DE ENERGIA DE ANTIOQUIA S.A. E.S.P**.

CLÁUSULA SEGUNDA Alcance y Actividades	Con relación al alcance del contrato, el CONTRATISTA deberá ejecutar de manera integral las actividades técnicas, jurídicas, prediales y valuatorias requeridas para los dieciséis (16) predios vinculados al Proyecto Hidroeléctrico CONDE, garantizando que cada gestión se desarrolle conforme a la normativa vigente, los estándares técnicos aplicables, los lineamientos definidos por EL CONTRATANTE y las disposiciones emitidas por las autoridades competentes, veamos: Para el cumplimiento del objeto contractual, el CONTRATISTA deberá ejecutar un conjunto integral de actividades de carácter técnico, jurídico, predial y valuatorio orientadas a la identificación, análisis, diagnóstico, verificación y valoración de los **dieciséis (16) predios vinculados al Proyecto Hidroeléctrico CONDE**, así como de los demás inmuebles que, durante la ejecución del contrato, sean requeridos por GENMAS dentro de sus proyectos de infraestructura, energía y demás iniciativas empresariales. Las actividades descritas a continuación comprenden la recopilación y validación de información, el análisis documental y normativo, las verificaciones de campo, los estudios técnicos especializados, la investigación del mercado inmobiliario, la determinación de las condiciones jurídicas, físicas, catastrales, urbanísticas, ambientales y económicas de los inmuebles, así como la elaboración de avalúos comerciales y demás productos requeridos para soportar los procesos de gestión predial, negociación, adquisición de derechos, administración de activos y toma de decisiones por parte de GENMAS. En caso de que durante la ejecución contractual se requiera la incorporación de nuevos predios o activos inmobiliarios asociados al Proyecto Hidroeléctrico CONDE o a otros proyectos promovidos por GENMAS, estos solo podrán incluirse mediante otrosí, con el respectivo soporte presupuestal y a los precios unitarios ofertados, y en su ejecución se aplicarán los mismos criterios metodológicos, normativos y de calidad previstos en el presente contrato: **1. REVISIÓN DOCUMENTAL, RECOPILACIÓN Y VALIDACIÓN DE INFORMACIÓN** El CONTRATISTA deberá realizar la recopilación, organización, clasificación, revisión, análisis y validación integral de la información jurídica, registral, catastral, geográfica, cartográfica, técnica y ambiental disponible para cada uno de los dieciséis (16) predios objeto del contrato, con el propósito de identificar las condiciones reales de los inmuebles y establecer una línea base que sirva de soporte para el desarrollo de las demás actividades contractuales. Para el cumplimiento de esta actividad, el CONTRATISTA deberá: • Solicitar, organizar y revisar la totalidad de la información suministrada por GENMAS S.A. E.S.P. • Obtener y verificar los Certificados de Tradición y Libertad vigentes.

- Revisar escrituras públicas, documentos de adquisición y demás antecedentes de tradición.
- Verificar la correspondencia entre la información registral, catastral y física disponible.
- Revisar fichas prediales, información catastral y bases de datos existentes.
- Analizar planos prediales, topográficos y cartográficos disponibles.
- Revisar antecedentes asociados a servidumbres existentes.
- Verificar antecedentes de negociación predial.
- Revisar documentación ambiental y territorial relevante.
- Identificar inconsistencias, contradicciones o vacíos de información.
- Elaborar recomendaciones orientadas a la obtención de información complementaria cuando se requiera.

Toda la información consultada deberá encontrarse debidamente organizada y soportada documentalmente, garantizando la trazabilidad de las fuentes utilizadas.

Producto

- Inventario documental por predio.
- Matriz de revisión documental.
- Informe de hallazgos e inconsistencias.

2.IDENTIFICACIÓN PREDIAL, VISITAS TÉCNICAS Y RECONOCIMIENTO DE CAMPO

El CONTRATISTA deberá realizar las visitas técnicas necesarias para verificar físicamente los inmuebles y validar la información recopilada durante la etapa documental. Durante las inspecciones deberá:

- Identificar plenamente cada inmueble.
- Verificar ubicación y accesos.
- Revisar condiciones topográficas.
- Identificar mejoras, construcciones e infraestructura existente.
- Verificar cultivos y aprovechamientos económicos.
- Identificar usos actuales.
- Determinar condiciones de ocupación.
- Verificar servidumbres visibles.
- Identificar restricciones físicas existentes.
- Verificar las áreas requeridas para servidumbres o adquisición.
- Obtener evidencia fotográfica suficiente.
- Levantar información necesaria para las valoraciones posteriores.

Las visitas deberán efectuarse en coordinación con el administrador del contrato, atendiendo las condiciones de acceso, seguridad y disponibilidad de los inmuebles.

Producto

- Acta de visita.
- Registro fotográfico.
- Ficha de reconocimiento predial.
- Informe técnico de campo.

3. ANÁLISIS CATASTRAL, CARTOGRÁFICO Y GEOGRÁFICO

El CONTRATISTA deberá efectuar la validación técnica, análisis y comparación de la información catastral, geográfica y cartográfica de cada uno de los inmuebles objeto del contrato. Para ello deberá:

- Verificar la identificación catastral de cada inmueble.
- Revisar la correspondencia entre matrícula inmobiliaria y cédula catastral.
- Verificar áreas registrales y áreas catastrales.
- Analizar la localización geográfica del inmueble.
- Identificar discrepancias entre registros catastrales y registrales.
- Delimitar las áreas requeridas para adquisición o servidumbres.
- Analizar la cartografía existente.
- Incorporar información geográfica suministrada por GENMAS.
- Verificar coordenadas, linderos y elementos geográficos relevantes.

Cuando existan diferencias materiales entre la información disponible, el CONTRATISTA deberá documentarlas y formular recomendaciones técnicas.

Producto

- Plano de identificación predial.
- Plano de afectación.
- Informe cartográfico.
- Base geográfica organizada.

4. ESTUDIO DE TÍTULOS Y ANÁLISIS JURÍDICO PREDIAL

El CONTRATISTA deberá elaborar un estudio jurídico completo para cada uno de los predios objeto del contrato, con el fin de establecer su situación jurídica y la viabilidad para la adquisición de derechos o constitución de servidumbres. Como mínimo deberá:

- Analizar la tradición del inmueble.
- Verificar la continuidad de las transferencias de dominio.
- Identificar los actuales propietarios.
- Verificar porcentajes de participación.
- Identificar posibles situaciones de falsa tradición.
- Verificar hipotecas, gravámenes y limitaciones.

- Revisar embargos y medidas cautelares.
- Identificar servidumbres registradas.
- Revisar afectaciones a vivienda familiar.
- Revisar patrimonio de familia.
- Analizar posibles conflictos jurídicos que afecten el predio.
- Emitir concepto jurídico de viabilidad.

Los estudios deberán incorporar conclusiones claras y recomendaciones para la toma de decisiones por parte del administrador del contrato.

Producto

- Estudio de títulos individual.
- Concepto jurídico predial.
- Matriz de riesgos jurídicos.

5. IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS JURÍDICOS Y PREDIALES

El CONTRATISTA deberá identificar, analizar y documentar todas las circunstancias que puedan afectar la disponibilidad jurídica o material de los inmuebles. Deberá revisar:

- Procesos de expropiación.
- Medidas cautelares.
- Restricciones a la enajenación.
- Procesos de restitución de tierras.
- Procesos agrarios.
- Ocupaciones de hecho.
- Conflictos de posesión.
- Reclamaciones de terceros.
- Restricciones ambientales.
- Servidumbres existentes.
- Procesos judiciales relevantes.

Cuando resulte técnicamente posible deberá estimar el impacto económico de dichas situaciones. Cuando no resulte posible cuantificar su incidencia económica, deberá incorporarlas como advertencia o salvedad dentro de los informes correspondientes.

Producto

- Matriz de riesgos prediales.
- Informe de contingencias.
- Recomendaciones de mitigación

6. ANÁLISIS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, RESTRICCIONES URBANÍSTICAS Y DETERMINANTES AMBIENTALES

El CONTRATISTA deberá analizar la normativa territorial y ambiental aplicable a cada uno de los predios objeto del contrato, con el fin de identificar restricciones, limitaciones y condiciones que puedan afectar el aprovechamiento del inmueble, su valoración económica o los procesos de adquisición y constitución de servidumbres. Para tal efecto deberá:

- Revisar el POT, PBOT o EOT vigente del respectivo municipio.
- Verificar la clasificación del suelo.
- Identificar el uso principal, complementario, condicionado y restringido del inmueble.
- Identificar zonas de protección ambiental.
- Identificar determinantes ambientales aplicables.
- Verificar rondas hídricas, áreas forestales y zonas de preservación.
- Identificar restricciones urbanísticas o constructivas.
- Revisar afectaciones derivadas de infraestructura existente.
- Analizar las condiciones normativas que puedan incidir en el valor del inmueble.
- Determinar posibles limitaciones para el desarrollo de los proyectos.

El análisis deberá permitir establecer las potencialidades y restricciones de cada predio y servir como soporte para las etapas posteriores de valoración y negociación.

Producto

- Informe normativo individual.
- Concepto de compatibilidad territorial.
- Matriz de restricciones y determinantes.

7. AVALÚOS COMERCIALES DE LOS PREDIOS OBJETO DE ADQUISICIÓN

El CONTRATISTA deberá elaborar los avalúos comerciales correspondientes a los predios requeridos para adquisición predial, determinando técnicamente su valor comercial mediante la aplicación de metodologías valuatorias reconocidas. Para el desarrollo de esta actividad el CONTRATISTA deberá:

- Realizar la inspección física del inmueble.
- Analizar la información jurídica y técnica disponible.
- Determinar las características físicas relevantes.
- Analizar el mercado inmobiliario de referencia.
- Identificar ofertas y transacciones comparables.
- Realizar la investigación de mercado correspondiente.
- Aplicar las metodologías valuatorias que resulten técnicamente procedentes.

- Sustentar la metodología seleccionada.
- Incorporar soportes de mercado verificables.
- Elaborar memorias de cálculo completas.
- Determinar el valor comercial del inmueble a una fecha específica de referencia.
- Incorporar limitaciones, advertencias y salvedades cuando existan.

Los avalúos deberán ser elaborados y suscritos por profesionales inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), en las categorías correspondientes. Aplicación y sustentación de los métodos valuatorios que resulten procedentes para cada inmueble, incluyendo los métodos de comparación o enfoque de mercado, costo de reposición, capitalización de rentas, técnica residual o cualquier otro método técnicamente aplicable, de conformidad con la naturaleza, características y condiciones particulares de cada predio, observando lo dispuesto en la Resolución IGAC 941 de 2026, la Ley 1673 de 2013 y las demás normas que las modifiquen, adicionen, reglamenten o sustituyan. El CONTRATISTA deberá justificar técnica y documentalmente la selección del método o métodos empleados, así como los supuestos, variables, análisis de mercado, cálculos y conclusiones que soporten la determinación del valor comercial de cada inmueble.

Producto

- Informe individual de avalúo comercial.
- Memorias de cálculo.
- Soportes de investigación de mercado.
- Registro fotográfico.
- Anexos técnicos.

8. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS SERVIDUMBRES REQUERIDAS

El CONTRATISTA deberá determinar técnicamente el valor económico de los derechos requeridos para la constitución de servidumbres sobre los catorce (14) predios identificados por GENMAS S.A. E.S.P. La valoración deberá establecer la compensación económica razonable que permita soportar los procesos de negociación y formalización de los derechos requeridos para el desarrollo de los proyectos. Para ello deberá:

- Identificar el tipo de servidumbre requerida.
- Determinar el área objeto de afectación.
- Analizar el alcance del derecho a constituir.
- Evaluar las restricciones que la servidumbre impondrá al predio.
- Identificar actividades limitadas o prohibidas.
- Analizar las condiciones productivas del inmueble.
- Determinar el impacto generado sobre el aprovechamiento económico del predio.
- Analizar mejoras y construcciones afectadas, cuando existan.

- Aplicar metodologías técnicas aceptadas para la valoración de afectaciones prediales.
- Determinar el valor económico del derecho objeto de adquisición.
- Elaborar las memorias de cálculo correspondientes.

Cuando resulte técnicamente procedente, el CONTRATISTA podrá utilizar metodologías asociadas al costo de sustitución de derechos equivalentes, análisis de afectaciones económicas o demás herramientas reconocidas para la valoración de servidumbres.

Aplicación y sustentación de los métodos valuatorios que resulten procedentes para cada inmueble, incluyendo los métodos de comparación o enfoque de mercado, costo de reposición, capitalización de rentas, técnica residual o cualquier otro método técnicamente aplicable, de conformidad con la naturaleza, características y condiciones particulares de cada predio, observando lo dispuesto en la Resolución IGAC 941 de 2026, la Ley 1673 de 2013 y las demás normas que las modifiquen, adicionen, reglamenten o sustituyan. El CONTRATISTA deberá justificar técnica y documentalmente la selección del método o métodos empleados, así como los supuestos, variables, análisis de mercado, cálculos y conclusiones que soporten la determinación del valor comercial de cada inmueble

Producto

- Informe técnico-valuatorio individual.
- Memorias de cálculo.
- Soportes técnicos de valoración.
- Recomendación económica para negociación.

Aplicación y sustentación de los métodos valuatorios que resulten procedentes para cada inmueble, incluyendo los métodos de comparación o enfoque de mercado, costo de reposición, capitalización de rentas, técnica residual o cualquier otro método técnicamente aplicable, de conformidad con la naturaleza, características y condiciones particulares de cada predio, observando lo dispuesto en la Resolución IGAC 941 de 2026, la Ley 1673 de 2013 y las demás normas que las modifiquen, adicionen, reglamenten o sustituyan. El CONTRATISTA deberá justificar técnica y documentalmente la selección del método o métodos empleados, así como los supuestos, variables, análisis de mercado, cálculos y conclusiones que soporten la determinación del valor comercial de cada inmueble.

9. GESTIÓN PREDIAL Y ACOMPAÑAMIENTO A LOS PROCESOS DE NEGOCIACIÓN

Respecto de los predios objeto de adquisición y de aquellos respecto de los cuales se requiera adelantar procesos de socialización, acercamiento o negociación para la constitución de servidumbres, especialmente el **PREDIO ID 223 PCH CONDE con Matrícula Inmobiliaria No. 032-5327** y el **predio denominado LAS MARGARITAS**, EL CONTRATISTA deberá brindar acompañamiento técnico especializado durante las

etapas de socialización, negociación y estructuración de acuerdos. Para tal efecto deberá:

1. Coordinar reuniones con propietarios y actores relevantes.
2. Socializar el alcance de los proyectos.
3. Presentar información técnica necesaria para soportar las negociaciones.
4. Explicar los resultados de los estudios prediales y valuatorios.
5. Elaborar actas de reunión.
6. Documentar observaciones formuladas por los propietarios.
7. Llevar trazabilidad de los compromisos adquiridos.
8. Elaborar reportes de gestión predial.
9. Informar oportunamente a GENMAS sobre riesgos que puedan afectar las negociaciones.
10. Presentar recomendaciones para la definición de estrategias de acercamiento y negociación.

Los avalúos comerciales serán elaborados y suscritos por el profesional avaluador responsable, quien no participará en reuniones o actividades de negociación con los propietarios. La recomendación económica para la negociación será emitida por GENMAS S.A. E.S.P., con fundamento en el respectivo avalúo comercial y mediante documento independiente al informe valuatorio. EL CONTRATISTA prestará acompañamiento técnico durante las negociaciones, preservando en todo momento la independencia, imparcialidad y objetividad de los avalúos realizados. EL CONTRATISTA actuará como apoyo técnico especializado, siendo GENMAS S.A. E.S.P. quien adopte las decisiones definitivas relacionadas con ofertas, acuerdos y formalización de negocios jurídicos. En consecuencia, EL CONTRATISTA no podrá formular ofertas, asumir compromisos ni suscribir documento alguno en nombre de GENMAS S.A. E.S.P. y deberá dejar constancia en las respectivas reuniones de que cualquier valor o alternativa presentada tiene carácter meramente informativo y no constituye una oferta vinculante.

Parágrafo. La actividad de negociación predial constituye una obligación de medio y no de resultado. En consecuencia, EL CONTRATISTA se obliga a desarrollar diligentemente las actividades de acercamiento, socialización, acompañamiento técnico, análisis, seguimiento y apoyo a la estructuración de acuerdos, sin garantizar la celebración de negocios jurídicos, la aceptación de ofertas o la constitución de servidumbres por parte de los propietarios o titulares de derechos. La actividad se entenderá ejecutada cuando las gestiones realizadas se encuentren debidamente soportadas mediante actas, informes, comunicaciones y demás evidencias verificadas y recibidas a satisfacción por el Administrador del Contrato.

Producto

- Actas de reuniones.
- Informes de gestión predial.
- Bitácora de negociaciones.
- Reportes de seguimiento.

10. MATRIZ CONSOLIDADA DE GESTIÓN PREDIAL E INFORME EJECUTIVO DE CONTROL

El CONTRATISTA deberá consolidar toda la información recopilada y generada durante la ejecución contractual en una matriz única de seguimiento predial que permita a GENMAS efectuar control, trazabilidad y seguimiento permanente al estado de cada inmueble.

La matriz deberá permanecer actualizada durante toda la ejecución contractual y deberá permitir identificar de manera inmediata los avances, riesgos y resultados obtenidos. Como mínimo deberá contener:

- Identificación del proyecto.
- Nombre del predio.
- Municipio y vereda.
- Matrícula inmobiliaria.
- Cédula catastral.
- Nombre del propietario.
- Tipo de gestión requerida.
- Área total.
- Área requerida.
- Estado técnico.
- Estado jurídico.
- Estado valuatorio.
- Estado de negociación.
- Riesgos identificados.
- Hallazgos relevantes.
- Valor determinado.
- Recomendaciones.
- Observaciones del contratista.

Adicionalmente, el CONTRATISTA deberá presentar informes ejecutivos de seguimiento que permitan a GENMAS conocer el estado general del proceso predial y adoptar decisiones oportunas.

Producto

- Matriz consolidada de gestión predial en formato editable.
- Base de datos consolidada.
- Informe ejecutivo de seguimiento.

- Informe final consolidado del contrato

Parágrafo: De los dieciséis (16) predios objeto del contrato, catorce (14) corresponden a procesos de constitución de servidumbre y dos (2) corresponden a procesos de adquisición predial

NORMATIVIDAD APLICABLE A LA EJECUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES

Todas las actividades objeto del presente contrato deberán ser ejecutadas por EL CONTRATISTA de conformidad con la normatividad vigente aplicable en materia civil, comercial, registral, notarial, catastral, predial, ambiental, valuatoria y de ordenamiento territorial, observando los procedimientos, metodologías, estándares técnicos y disposiciones legales que regulan cada una de las actividades objeto del contrato. De manera enunciativa y sin limitarse a ellas, EL CONTRATISTA deberá sujetarse a las disposiciones contenidas en:

- Constitución Política de Colombia.
- Código Civil Colombiano.
- Código de Comercio.
- Código General del Proceso.
- Ley 56 de 1981 y las normas relacionadas con servidumbres para proyectos de generación y transmisión de energía, y el Decreto 1073 de 2015 en lo relativo a servidumbres de conducción de energía eléctrica.
- Ley 99 de 1993.
- Ley 142 de 1994.
- Ley 143 de 1994.
- Ley 388 de 1997.
- Ley 1579 de 2012 o las disposiciones que regulen el Registro de Instrumentos Públicos.
- Ley 160 de 1994, en lo relativo a baldíos y titulación de predios rurales, cuando resulte aplicable.
- Ley 1673 de 2013 y sus normas reglamentarias.
- Resolución IGAC 941 de 2026, o la que la modifique o sustituya, en materia de metodologías valuatorias.
- Ley 1448 de 2011, cuando resulte aplicable.
- Decreto 1170 de 2015 y demás normas catastrales vigentes.
- Decreto 1077 de 2015 y demás normas relacionadas con ordenamiento territorial.
- Resoluciones, circulares, instructivos y demás disposiciones vigentes expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).
- Instrumentos de Ordenamiento Territorial (POT, PBOT o EOT) aplicables a cada predio.
- Normativa ambiental expedida por las autoridades competentes.
- Normas que regulan la actividad valuatoria y el ejercicio profesional de los avaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

- Demás normas que modifiquen, adicionen o sustituyan las anteriormente mencionadas y que resulten aplicables durante la ejecución del contrato

EQUIPO PROFESIONAL MÍNIMO Y RESPONSABILIDAD DE LOS PRODUCTOS

El CONTRATISTA deberá disponer durante toda la ejecución contractual de un equipo interdisciplinario con experiencia comprobada de cinco (5) años en gestión predial, análisis jurídico inmobiliario, valoración de inmuebles y elaboración de productos cartográficos, garantizando la calidad técnica de los estudios, informes y documentos que se generen durante la ejecución del contrato. Como mínimo deberá contar con:

Director o Coordinador del Proyecto

Profesional responsable de la coordinación general del contrato, la programación de actividades, el seguimiento al cronograma, la consolidación de productos y la interlocución con GENMAS S.A. E.S.P.

Profesional Jurídico

Responsable de la elaboración de los estudios de títulos, análisis jurídicos, identificación de riesgos legales, conceptos de viabilidad jurídica y demás actividades relacionadas con la gestión jurídica predial.

Profesional Predial

Responsable de la recopilación de información, visitas de campo, caracterización predial, identificación de propietarios, ocupantes y actores relevantes, así como del apoyo a las actividades de gestión y negociación predial.

Profesional Avaluador

Profesional con inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), responsable de la elaboración y suscripción de los avalúos comerciales y valoraciones económicas objeto del contrato.

Profesional de Apoyo Técnico, Cartográfico o SIG

Responsable de la elaboración y validación de los productos cartográficos, análisis geográficos, organización de bases de datos espaciales y demás actividades asociadas a la información geográfica de los predios.

El CONTRATISTA deberá disponer, durante toda la ejecución del contrato, de un equipo técnico y profesional idóneo, suficiente y con la experiencia necesaria para garantizar el adecuado cumplimiento del objeto contractual, así como la calidad, oportunidad y confiabilidad de los estudios, análisis, conceptos, avalúos, informes y demás

entregables requeridos para la gestión técnica, jurídica, predial y valuatoria de los dieciséis (16) predios vinculados al Proyecto Hidroeléctrico CONDE.

El equipo de trabajo deberá estar conformado por profesionales con formación y experiencia acreditada en áreas tales como ingeniería catastral y geodesia, ingeniería civil, topografía, derecho, gestión predial, urbanismo, ordenamiento territorial, catastro, avalúos y demás especialidades que resulten necesarias para la correcta ejecución de las actividades contratadas.

El CONTRATISTA designará un Director o Coordinador del Proyecto, quien será el responsable de la dirección técnica de los trabajos, de la coordinación del equipo interdisciplinario, del control de calidad de los productos elaborados y de la interlocución permanente con el administrador o supervisor del contrato. Igualmente, será responsable de verificar que los entregables cumplan con los requisitos contractuales, técnicos, jurídicos y metodológicos establecidos.

Los profesionales responsables de la elaboración, revisión, validación y suscripción de los avalúos comerciales deberán cumplir los requisitos legales y profesionales exigidos para el ejercicio de la actividad valuatoria en Colombia. En consecuencia, cada avalúo deberá ser elaborado y firmado por un avaluador con inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), de conformidad con lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y las normas que la modifiquen, complementen o reglamenten.

Para los avalúos comerciales de inmuebles rurales, los informes deberán ser suscritos por profesionales inscritos en la Categoría Inmuebles Rurales del RAA, mientras que los análisis y valoraciones relacionadas con servidumbres, afectaciones, limitaciones al dominio y demás derechos o bienes incorporales requerirán la suscripción de profesionales inscritos en la Categoría Intangibles Especiales del RAA, garantizando el cumplimiento de la normatividad vigente y los estándares técnicos reconocidos para la actividad valuatoria.

Todos los informes, conceptos, estudios y entregables producidos en desarrollo del contrato deberán contar con la revisión y aprobación interna del profesional competente según la materia objeto de análisis, quien asumirá la responsabilidad técnica y profesional correspondiente. Asimismo, el CONTRATISTA garantizará la disponibilidad permanente del personal propuesto y deberá reemplazar de manera inmediata cualquier integrante del equipo que no cumpla con las condiciones requeridas, previa aprobación del administrador del contrato cuando ello resulte procedente.

La totalidad de los documentos, informes técnicos, estudios jurídicos, diagnósticos prediales, avalúos, soportes documentales y demás productos resultantes de la ejecución contractual deberán ser suscritos por los profesionales responsables de su elaboración y por el Director o Coordinador del Proyecto, quienes certificarán la

veracidad de la información, la aplicación de la normativa vigente y el cumplimiento de los estándares técnicos exigibles para cada actividad.

RESPONSABILIDAD DE LOS PRODUCTOS

El CONTRATISTA será responsable de la calidad, veracidad, consistencia técnica, suficiencia y confiabilidad de toda la información, análisis, estudios y documentos elaborados durante la ejecución contractual. La revisión o aprobación de los productos por parte de GENMAS S.A. E.S.P. no exonerará al CONTRATISTA de la responsabilidad profesional, técnica o jurídica derivada de los documentos elaborados.

Todos los productos deberán estar debidamente soportados y permitir la trazabilidad de la información utilizada, las metodologías aplicadas, los análisis realizados y las conclusiones obtenidas.

FIRMA Y SUSCRIPCIÓN DE LOS DOCUMENTOS

Los productos deberán estar suscritos por el profesional responsable de su elaboración, según corresponda. Como mínimo:

- Los estudios de títulos, conceptos jurídicos e informes legales deberán estar firmados por el Profesional Jurídico.
- Los avalúos comerciales y valoraciones económicas deberán estar firmados por el Profesional Avaluador, indicando su número de inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).
- Los productos cartográficos y geográficos deberán estar avalados por el profesional responsable de su elaboración.
- Los informes prediales deberán estar suscritos por el Profesional Predial responsable.
- Los informes consolidados, informes ejecutivos e informe final deberán contar con la aprobación y firma del Director o Coordinador del Proyecto.

ENTREGABLES

Entregable No. 1. Plan de Trabajo y Cronograma de Ejecución

Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la suscripción del acta de inicio, el CONTRATISTA deberá presentar para aprobación del administrador del contrato un plan de trabajo que contemple como mínimo:

- Metodología de ejecución.
- Programación de actividades.
- Cronograma detallado.
- Equipo de trabajo asignado.

- Productos a entregar.
- Ruta crítica del proyecto.
- Mecanismos de seguimiento y control.

Forma de entrega

- PDF firmado.
- Formato editable.

Entregable No. 2. Expedientes Prediales Individuales

El CONTRATISTA deberá conformar un expediente digital para cada uno de los dieciséis (16) predios objeto del contrato. Cada expediente deberá contener como mínimo:

- Información de identificación predial.
- Información registral.
- Información catastral.
- Registro fotográfico.
- Información cartográfica.
- Documentos soporte obtenidos.
- Fichas técnicas.
- Información de propietarios y actores relevantes.
- Soportes de gestión realizada.

Forma de entrega

- Carpeta digital individual por predio.
- PDF y formatos editables cuando corresponda.

Entregable No. 3. Diagnósticos Técnicos Prediales

El CONTRATISTA deberá elaborar un diagnóstico técnico individual para cada predio. El documento deberá contener como mínimo:

- Identificación del inmueble.
- Localización.
- Caracterización física.
- Accesibilidad.
- Topografía.
- Uso actual.
- Mejoras y construcciones.
- Infraestructura existente.
- Restricciones físicas identificadas.
- Riesgos identificados.
- Conclusiones técnicas.

- Recomendaciones.

Forma de entrega

- Dieciséis (16) informes individuales.
- PDF firmado y versión editable.

Entregable No. 4. Estudios de Títulos y Conceptos Jurídicos

El CONTRATISTA deberá elaborar un estudio jurídico para cada predio. Cada estudio deberá contener como mínimo:

- Cadena de tradición.
- Identificación de propietarios.
- Análisis de titularidad.
- Gravámenes.
- Embargos.
- Hipotecas.
- Medidas cautelares.
- Servidumbres existentes.
- Restricciones al dominio.
- Riesgos jurídicos.
- Concepto de viabilidad jurídica.
- Recomendaciones.

Forma de entrega

- Dieciséis (16) estudios jurídicos individuales.
- PDF firmado por el profesional jurídico responsable.
- Versión editable.

Entregable No. 5. Avalúos Comerciales y Valoraciones Económicas

El CONTRATISTA deberá elaborar los productos valuatorios correspondientes a los predios objeto del contrato. Como mínimo deberá entregar:

Para predios de adquisición:

- Avalúo comercial individual.
- Investigación de mercado.
- Registro fotográfico.
- Memorias de cálculo.
- Soportes técnicos.

Para predios objeto de servidumbre:

- Informe técnico-valuatorio.
- Determinación del valor económico de la afectación.
- Memorias de cálculo.
- Soportes técnicos.
- Recomendación económica para negociación.

Forma de entrega

- Catorce (14) informes de valoración de servidumbres.
- Dos (2) avalúos comerciales de adquisición.
- PDF firmado por el avaluador responsable.
- Formatos editables.

Entregable No. 6. Informes de Gestión Predial y Negociación

El CONTRATISTA deberá documentar todas las actuaciones desarrolladas durante los procesos de acercamiento y negociación. Cada informe deberá contener:

- Actividades realizadas.
- Reuniones efectuadas.
- Actas suscritas.
- Propietarios contactados.
- Estado de la negociación.
- Compromisos adquiridos.
- Dificultades encontradas.
- Recomendaciones.

Forma de entrega

- Informe por predio cuando aplique.
- Actas y soportes anexos.
- PDF firmado y editable.

Entregable No. 7. Matriz Consolidada de Gestión Predial

El CONTRATISTA deberá mantener actualizada una matriz consolidada de seguimiento. Como mínimo deberá contener:

- Proyecto.
- Predio.
- Municipio.
- Vereda.
- Matrícula inmobiliaria.

- Cédula catastral.
- Propietario.
- Tipo de gestión.
- Área total.
- Área requerida.
- Estado técnico.
- Estado jurídico.
- Estado valuatorio.
- Estado de negociación.
- Riesgos identificados.
- Valor determinado.
- Observaciones.
- Recomendaciones.

Forma de entrega

- Archivo Excel editable.
- Versión actualizada con cada informe de avance.
- Versión final consolidada.

Entregable No. 8. Informes Periódicos de Avance

El CONTRATISTA deberá presentar informes periódicos sobre la ejecución del contrato.

Cada informe deberá incluir:

- Resumen ejecutivo.
- Actividades ejecutadas.
- Avance porcentual.
- Productos entregados.
- Dificultades identificadas.
- Riesgos detectados.
- Acciones correctivas.
- Actividades programadas para el siguiente período.
- Estado general del contrato.

Forma de entrega

- PDF firmado.
- Versión editable.

Entregable No. 9. Informe Final Consolidado

Al finalizar la ejecución contractual, el CONTRATISTA deberá presentar un informe final de cierre que consolide la totalidad de los resultados obtenidos.

El informe deberá contener como mínimo:

- Resumen ejecutivo.
- Metodología aplicada.
- Actividades desarrolladas.
- Relación de predios intervenidos.
- Estado técnico de cada predio.
- Estado jurídico de cada predio.
- Resultado de los avalúos y valoraciones.
- Estado de las negociaciones adelantadas.
- Riesgos identificados.
- Conclusiones.
- Recomendaciones para GENMAS S.A. E.S.P.
- Relación de productos entregados.

Forma de entrega

- PDF firmado por el Director o Coordinador del Proyecto.
- Versión editable.
- Carpeta digital consolidada con todos los soportes técnicos, jurídicos, cartográficos, fotográficos y valuatorios generados durante la ejecución contractual.

Entrega Final del Contrato

La entrega final deberá incluir una carpeta maestra organizada por predio y por tipo de producto, acompañada de:

- Base documental consolidada.
- Matriz consolidada final.
- Planos y cartografía.
- Soportes registrales y catastrales.
- Soportes fotográficos.
- Memorias de cálculo.
- Avalúos y valoraciones.
- Estudios jurídicos.
- Informes de gestión predial.
- Informe final consolidado

PAGO POR ACTIVIDADES EFECTIVAMENTE EJECUTADAS

EL CONTRATANTE pagará al CONTRATISTA el valor del contrato mediante actas parciales de ejecución, previa presentación de la factura correspondiente, acompañada de los informes, estudios, avalúos, conceptos, soportes documentales y demás entregables exigidos contractualmente, así como de la certificación de recibido a satisfacción expedida por el Administrador del Contrato.

El valor total del contrato se encuentra determinado con fundamento en la propuesta técnica y económica presentada por el CONTRATISTA para la ejecución de las actividades requeridas respecto de los dieciséis (16) predios vinculados al Proyecto Hidroeléctrico CONDE.

Para efectos de seguimiento, control y verificación de la ejecución contractual, las partes dejan constancia de los siguientes valores unitarios:

- **Identificación técnica predial:** TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($3.500.000), más IVA, por predio.
- **Identificación jurídica predial:** UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($1.500.000), más IVA, por predio.
- **Avalúo comercial:** TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($3.500.000), más IVA, por predio.
- **Negociación predial:** TRES MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($3.800.000), más IVA, por predio.

El Administrador del Contrato verificará el cumplimiento de las actividades contratadas y autorizará el pago únicamente de aquellas actividades que hayan sido efectivamente ejecutadas, acreditadas mediante los respectivos soportes y recibidas a satisfacción, de conformidad con el alcance técnico y los entregables establecidos en el contrato.

Los pagos se efectuarán conforme al avance real de ejecución y a las actividades efectivamente desarrolladas por el CONTRATISTA, hasta completar el valor total pactado.

Parágrafo Primero. Los valores unitarios anteriormente señalados constituyen la base para la verificación, medición y certificación de las actividades ejecutadas.

Parágrafo Segundo. El valor total del contrato corresponde a la sumatoria de las actividades requeridas para los dieciséis (16) predios objeto de estudio, de conformidad con la propuesta económica presentada por el CONTRATISTA y aceptada por GENMAS.

Parágrafo Tercero. Ninguna actividad será objeto de pago sin la correspondiente verificación, aprobación y certificación de cumplimiento por parte del Administrador del Contrato. Esta disposición no implica modificación del valor total contratado, sino un mecanismo de control y acreditación de los servicios efectivamente prestados

	Parágrafo Cuarto. Gastos reembolsables. La obtención de certificados de tradición y libertad, certificados catastrales, certificados especiales, títulos de tradición, registros de medidas cautelares, registros de sentencias, cancelaciones de medidas y demás documentos o trámites requeridos para la adecuada ejecución del objeto contractual serán reconocidos al CONTRATISTA como gastos reembolsables, previa autorización del Administrador del Contrato y presentación de los respectivos soportes originales, tales como facturas, cuentas de cobro, recibos oficiales o comprobantes expedidos por las entidades competentes. El reembolso de dichos gastos no causará IVA. **Parágrafo quinto. Variaciones prediales.** Las partes reconocen que los dieciséis (16) predios objeto del presente contrato fueron identificados con base en la información disponible al momento de la elaboración de la propuesta. No obstante, durante el desarrollo de las actividades de identificación técnica, jurídica y valuatoria podrán evidenciarse situaciones tales como subdivisiones materiales, desenglobes, englobes, ocupaciones independientes, mejoras no registradas, posesiones autónomas u otras circunstancias que den lugar a la individualización de nuevos inmuebles o unidades prediales. **Parágrafo sexto. Predios adicionales.** En caso de que durante la ejecución contractual se identifiquen nuevos predios o unidades prediales que no hayan sido considerados dentro del alcance inicial de los dieciséis (16) predios objeto del contrato, o cuando se requieran actividades adicionales derivadas de modificaciones técnicas, ajustes de diseño o nuevos requerimientos de GENMAS, dichas actividades serán objeto de evaluación y aprobación previa por parte de GENMAS y podrán ser contratadas y reconocidas económicamente mediante la correspondiente modificación contractual, aplicando los precios unitarios ofertados por el CONTRATISTA o los que acuerden las partes. **Parágrafo séptimo. Certificación para pago.** El Administrador del Contrato verificará y certificará las actividades efectivamente ejecutadas respecto de cada predio, y únicamente autorizará el pago de aquellas que hayan sido desarrolladas, soportadas documentalmente y recibidas a satisfacción.
CLÁUSULA TERCERA Plazo y Lugar de Ejecución	El plazo del presente contrato es de cuarenta y cinco (45) días calendario, que se contará a partir de la suscripción del acta de inicio. En todo caso, el plazo del presente contrato no podrá exceder el treinta y uno (31) de diciembre de 2026. Las actividades se desarrollarán en el Municipio de Valparaíso, Departamento de Antioquia.
CLÁUSULA CUARTA	El valor del presente contrato es la suma de **CIENTO SETENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($172.669.000), IVA INCLUIDO,**

Valor del Contrato

correspondiente a la ejecución de las actividades de gestión técnica, jurídica, predial y valuatoria requeridas para los dieciséis (16) predios vinculados al Proyecto Hidroeléctrico CONDE.

El valor del contrato fue determinado con fundamento en las actividades y cantidades efectivamente requeridas para cada uno de los predios objeto del contrato, de conformidad con la propuesta económica presentada por **EL CONTRATISTA**, discriminadas de la siguiente manera:

ACTIVIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO SIN IVA	SUBTOTAL SIN IVA
Identificación técnica predial	16	$3.500.000	$56.000.000
Identificación jurídica predial	17	$1.500.000	$25.500.000
Avalúos comerciales y valoraciones de servidumbre	16	$3.500.000	$56.000.000
Gestión y acompañamiento a negociación predial	2	$3.800.000	$7.600.000
Subtotal antes de IVA			$145.100.000
IVA 19%			$27.569.000
VALOR TOTAL DEL CONTRATO			$172.669.000

Parágrafo primero. Los valores unitarios anteriormente señalados corresponden a los precios ofertados por EL CONTRATISTA y constituyen la base de referencia para la verificación, seguimiento, control, certificación y aprobación de las actividades ejecutadas durante la vigencia del contrato.

Parágrafo segundo. La cantidad de diecisiete (17) identificaciones jurídicas prediales obedece a que, dentro del alcance contractual, uno de los predios requiere dos (2) estudios o identificaciones jurídicas independientes, de conformidad con la propuesta económica presentada por EL CONTRATISTA.

Parágrafo tercero. El valor del contrato incluye todos los costos directos e indirectos, honorarios, salarios, prestaciones sociales, seguridad social, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones, desplazamientos, logística, equipos, materiales y, en general, cualquier costo o gasto necesario para la correcta ejecución del objeto contractual. En consecuencia, EL

CONTRATISTA declara que el valor pactado remunera integralmente la totalidad de las obligaciones asumidas en virtud del presente contrato y que no habrá lugar a reconocimientos adicionales por conceptos distintos a los expresamente previstos en el mismo.

Parágrafo cuarto. Sin perjuicio de que el valor del contrato corresponde a una suma global fija, el Administrador del Contrato verificará y certificará las actividades efectivamente ejecutadas por EL CONTRATISTA con base en los valores unitarios de referencia aquí establecidos, para efectos del trámite y aprobación de los pagos previstos en la cláusula de forma de pago

El valor del presente contrato está amparado bajo el certificado de disponibilidad presupuestal número 00264 del 01 de octubre de 2026, rubro presupuestal 2.1.2.02.02.008.

CLÁUSULA QUINTA
Forma de Pago

La forma de pago del presente contrato será de la siguiente forma: EL CONTRATANTE pagará al CONTRATISTA el valor del contrato de acuerdo con las actividades efectivamente ejecutadas y los productos entregados y recibidos a satisfacción por el administrador del contrato, conforme con los siguientes:

EL CONTRATANTE pagará a EL CONTRATISTA el valor del contrato mediante actas parciales de avance, de acuerdo con las actividades efectivamente ejecutadas, verificadas y recibidas a satisfacción por el Administrador del Contrato, liquidadas conforme a los valores unitarios establecidos en la Cláusula de Valor del Contrato.

Para efectos de la medición y certificación de las actividades ejecutadas, se aplicarán los siguientes valores unitarios:

- Identificación técnica predial: **TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($3.500.000), más IVA**, por predio.
- Identificación jurídica predial: **UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($1.500.000), más IVA**, por predio.
- Avalúo comercial para adquisición predial o constitución de servidumbre: **TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($3.500.000), más IVA**, por predio.
- Negociación predial: **TRES MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($3.800.000), más IVA**, por predio.

La primera acta de pago únicamente podrá tramitarse una vez EL CONTRATISTA haya suscrito el Acta de Inicio, constituido y obtenido la aprobación de las garantías exigidas y presentado para aprobación del Administrador del Contrato el cronograma detallado de actividades y el plan de trabajo para la ejecución del objeto contractual.

Cada solicitud de pago deberá estar acompañada de la factura correspondiente, el informe de actividades ejecutadas durante el período objeto de cobro, los productos y soportes que acrediten la ejecución de las actividades certificadas, así como de la

acreditación del cumplimiento de las obligaciones relativas al Sistema de Seguridad Social Integral y demás requisitos legales aplicables.

De cada acta parcial aprobada se retendrá el diez por ciento (10%) del valor certificado, suma que será pagada a EL CONTRATISTA una vez se suscriba el Acta de Recibo Final a satisfacción y se verifique el cumplimiento integral del objeto contractual.

El pago final corresponderá al valor acumulado de las retenciones efectuadas durante la ejecución contractual y estará sujeto a la entrega y aprobación de la totalidad de los informes, estudios, avalúos, soportes documentales, bases de datos, matrices de seguimiento y demás entregables previstos en el contrato.

Parágrafo primero. El Administrador del Contrato certificará únicamente las actividades efectivamente ejecutadas y recibidas a satisfacción.

Parágrafo segundo. En ningún caso el valor total pagado a EL CONTRATISTA podrá superar la suma de **CIENTO SETENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE ($172.669.000), IVA INCLUIDO**, correspondiente al valor total del contrato.

Parágrafo tercero. Los valores unitarios y el valor total del contrato incluyen todos los costos directos e indirectos requeridos para la ejecución del objeto contractual, incluyendo desplazamientos, consultas, revisión documental, acceso a bases de información y demás actividades necesarias para la elaboración de los estudios técnicos, jurídicos, prediales y valuatorios.

Excepcionalmente, el costo de los certificados de tradición y libertad, certificados catastrales, títulos de tradición, copias de documentos oficiales y demás documentos estrictamente necesarios para la elaboración de los estudios objeto del presente contrato podrá ser reconocido por EL CONTRATANTE, siempre que: (i) exista autorización previa y escrita del Administrador del Contrato; (ii) se presenten los soportes originales correspondientes; y (

En ningún caso serán objeto de reconocimiento o reembolso los costos asociados a trámites de formalización, registro o inscripción de actos, medidas cautelares, sentencias, cancelaciones registrales, escrituración o cualquier otra actuación distinta de las expresamente requeridas para la elaboración de los estudios y productos objeto del presente contrato.

Parágrafo cuarto. En caso de que durante la ejecución contractual se identifiquen subdivisiones materiales, englobes, desenglobes, ocupaciones independientes, poseedores materiales o cualquier otra situación que genere nuevos inmuebles o unidades prediales no contempladas inicialmente dentro de los dieciséis (16) predios objeto del contrato, las actividades adicionales que resulten necesarias deberán ser

previamente autorizadas por GENMAS y serán objeto de la correspondiente modificación contractual.

Parágrafo quinto. Los pagos parciales no constituyen aceptación definitiva de los productos entregados ni limitan las facultades de revisión, observación, ajuste o verificación que correspondan a GENMAS durante la ejecución y liquidación del contrato.

Todos los pagos se efectuarán dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la radicación en debida forma de la respectiva factura o cuenta de cobro, previa constancia de recibo a satisfacción suscrita por el Administrador del Contrato.

EL CONTRATANTE efectuará las retenciones e impuestos a que haya lugar conforme a la normativa tributaria vigente. Para la radicación de cada factura, EL CONTRATISTA deberá adjuntar: (a) copia del pago al Sistema de Seguridad Social Integral del período correspondiente; (b) informe de actividades con visto bueno del Administrador; (c) soportes documentales de los entregables. El último pago quedará supeditado a la suscripción del Acta de Terminación o Liquidación del contrato, si hubiere lugar a ello.

CLÁUSULA SEXTA Obligaciones de las Partes

6.1. Obligaciones de EL CONTRATISTA

- Cumplir el objeto, alcance, especificaciones técnicas, cronograma, condiciones económicas y demás estipulaciones previstas en el contrato, la propuesta presentada y aceptada, y la normatividad aplicable.

- Ejecutar las actividades de gestión técnica, jurídica, predial y valuatoria requeridas respecto de los dieciséis (16) predios vinculados al Proyecto Hidroeléctrico CONDE y de los predios adicionales que se incorporen mediante otrosí.

-Realizar la recopilación, organización, revisión, clasificación, análisis y validación de la información jurídica, registral, catastral, cartográfica, geográfica, urbanística, ambiental y técnica disponible para cada uno de los predios objeto del contrato.

-Realizar la identificación técnica predial mediante visitas de campo, reconocimiento de terreno, levantamiento de información física, verificación de linderos aparentes, construcciones, mejoras, cultivos, coberturas, servidumbres y demás características relevantes para el desarrollo de los estudios contratados.

-Realizar la identificación jurídica predial, incluyendo el análisis de certificados de tradición y libertad, antecedentes registrales, títulos, gravámenes, limitaciones al dominio, medidas cautelares, servidumbres, posesiones, ocupaciones y demás circunstancias jurídicas relevantes para cada inmueble.

-Efectuar las visitas técnicas, inspecciones de campo y verificaciones físicas que resulten necesarias para el cumplimiento adecuado del objeto contractual.

-Realizar la investigación y análisis del mercado inmobiliario que sirva de soporte para la determinación de valores comerciales, documentando las fuentes, muestras, soportes y criterios utilizados.

-Elaborar los avalúos comerciales de los predios objeto del contrato, de conformidad con la normatividad vigente y los métodos valuatorios técnicamente aplicables.

-Aplicar los métodos de comparación o mercado, costo de reposición, capitalización de rentas, técnica residual u otros procedimientos valuatorios que resulten procedentes, de conformidad con la normativa valuatoria vigente.

-Analizar las condiciones físicas, económicas, jurídicas, catastrales, geográficas, urbanísticas y ambientales que puedan incidir en el valor de los inmuebles objeto de estudio.

-Elaborar los informes individuales de avalúo comercial con sus respectivos soportes técnicos, jurídicos, documentales, metodológicos, cartográficos y fotográficos.

-Elaborar matrices de seguimiento, bases de datos, consolidados prediales e informes requeridos por GENMAS durante la ejecución contractual.

-Entregar los soportes de investigación de mercado, registros fotográficos, planos, cartografía, cálculos, memorias técnicas y demás documentos utilizados para sustentar las conclusiones de los estudios realizados.

-Realizar el acompañamiento técnico que resulte necesario dentro de los procesos de negociación predial que sean requeridos por GENMAS en desarrollo del objeto contractual.

-Garantizar que los profesionales responsables de la elaboración y suscripción de los avalúos cuenten con las calidades profesionales exigidas por la ley y, cuando corresponda, con inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

-Mantener durante toda la ejecución contractual el equipo profesional ofrecido en la propuesta presentada, salvo autorización expresa de GENMAS, caso en el cual el personal de reemplazo deberá acreditar experiencia y formación iguales o superiores.

-Presentar y cumplir el cronograma de trabajo aprobado por el Administrador del Contrato.

-Coordinar con el Administrador del Contrato la programación de actividades, visitas de campo, entrega de información, presentación de informes y demás actuaciones necesarias para la correcta ejecución contractual.

-Atender oportunamente las observaciones, solicitudes de aclaración, requerimientos técnicos y recomendaciones formuladas por GENMAS o por el Administrador del Contrato.

-Realizar sin costo adicional las correcciones, ajustes, aclaraciones o complementaciones técnicamente procedentes respecto de los productos entregados, cuando sean requeridas dentro del alcance contractual.

-Garantizar la calidad, coherencia, precisión, trazabilidad y suficiencia técnica de la información, análisis, cálculos, conclusiones y productos desarrollados.

-Informar oportunamente al Administrador del Contrato cualquier circunstancia que pueda afectar el desarrollo de las actividades, el cumplimiento de las obligaciones contractuales o los plazos previstos.

-Mantener absoluta reserva y confidencialidad respecto de toda la información técnica, jurídica, económica, predial, cartográfica, ambiental y documental suministrada por GENMAS o conocida con ocasión de la ejecución del contrato.

-Tratar los datos personales de propietarios, poseedores, ocupantes y demás titulares de derechos en calidad de Encargado del Tratamiento, conforme a la Ley 1581 de 2012 y a las instrucciones de EL CONTRATANTE, y suscribir el acuerdo de transmisión de datos personales correspondiente (artículo 2.2.2.25.5.2 del Decreto 1074 de 2015).

-Entregar todos los productos, estudios, informes, matrices, bases de datos, avalúos y demás documentos en los formatos físicos y digitales definidos por GENMAS.

-Cumplir durante toda la ejecución contractual las disposiciones legales, reglamentarias, técnicas, profesionales y éticas aplicables a las actividades contratadas.

-Asumir los costos, gastos, riesgos y obligaciones que le correspondan de acuerdo con la propuesta económica presentada y las condiciones contractuales pactadas

-Responder por la calidad, oportunidad, suficiencia técnica y veracidad de los productos entregados y por los perjuicios que se deriven de errores atribuibles a su actuación profesional.

-Cumplir oportunamente con las obligaciones relacionadas con el Sistema de Seguridad Social Integral, riesgos laborales, contribuciones parafiscales y demás obligaciones legales que le resulten aplicables.

-Cumplir las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato y que sean necesarias para el adecuado cumplimiento de su objeto y alcance

6.2. Obligaciones de EL CONTRATANTE

- Pagar oportunamente al CONTRATISTA la remuneración correspondiente a las actividades y productos efectivamente ejecutados, entregados y recibidos a satisfacción, de conformidad con la forma de pago y demás condiciones establecidas en el contrato.
- Designar al Administrador del Contrato, quien ejercerá el seguimiento técnico, administrativo y financiero de la ejecución contractual, de conformidad con lo establecido en el Manual de Contratación del CONTRATANTE.
- Suministrar al CONTRATISTA, de manera oportuna, la información técnica, operativa, jurídica, comercial y financiera que se encuentre disponible y sea necesaria para la adecuada ejecución del objeto y alcance contractual.
- Facilitar la coordinación y articulación con las áreas, dependencias, proyectos y demás actores de GENMAS S.A. E.S.P. cuya participación resulte necesaria para el adecuado desarrollo de las actividades contratadas.
- Revisar oportunamente los informes, modelos, matrices, documentos y demás productos presentados por el CONTRATISTA y comunicar las observaciones, comentarios o solicitudes de ajuste a que haya lugar, de acuerdo con el objeto y alcance contractual.
- Aprobar, a través del Administrador del Contrato, los productos y entregables que cumplan con las condiciones establecidas en el contrato y certificar su recibo a satisfacción para efectos de los pagos correspondientes
- Coordinar con el CONTRATISTA las reuniones, mesas de trabajo y demás acciones que resulten necesarias para el seguimiento y adecuada ejecución del contrato.
- Informar oportunamente al CONTRATISTA cualquier circunstancia, decisión, novedad técnica, operativa o administrativa que pueda incidir en la ejecución de las actividades, productos, hitos o plazos establecidos.
- Comunicar oportunamente al CONTRATISTA la decisión de no continuar con una fase o hito, cuando de acuerdo con los resultados obtenidos, las necesidades de GENMAS S.A. E.S.P. o las condiciones del proceso se determine que no resulta necesaria su ejecución.
- Facilitar al CONTRATISTA el acceso a la información disponible relacionada con los predios objeto del contrato.
- Revisar oportunamente los informes, estudios, avalúos, conceptos y demás entregables presentados por el CONTRATISTA, formulando las observaciones a que haya lugar dentro de tiempos razonables.
- Coordinar y apoyar, cuando sea necesario, las gestiones para el acceso a los predios objeto de inspección o visita técnica.
- Verificar el cumplimiento de las obligaciones de integridad, transparencia y anticorrupción aplicables al CONTRATISTA durante la ejecución contractual.

- Cumplir las demás obligaciones que se deriven directamente del contrato y que correspondan al CONTRATANTE para permitir su adecuada ejecución.

6.3. Gastos por cuenta de EL CONTRATISTA

Todos los gastos en que incurra EL CONTRATISTA con ocasión de la preparación, presentación de la oferta, suscripción, legalización y ejecución del presente contrato serán de su exclusivo cargo, incluyendo los costos administrativos, tecnológicos, de comunicaciones, papelería, equipos, software, personal de apoyo y cualquier otro requerido para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

EL CONTRATANTE no reconocerá suma alguna por gastos de preparación de la oferta ni por costos derivados de la cancelación del proceso precontractual. Lo anterior, de conformidad con la justificación.

CLÁUSULA SÉPTIMA Garantías

EL CONTRATISTA deberá constituir a favor de EL CONTRATANTE, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato, las siguientes garantías expedidas por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia:

Amparo	Cuantía/ SMMLV	Vigencia
Cumplimiento	20% del valor del contrato	Vigencia del contrato + 1 año
Calidad de los servicios	20% del valor del contrato	Vigencia del contrato + 2 años
Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales	10% del valor del contrato	Vigencia del contrato + 3 años
Responsabilidad civil extracontractual	200 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV)	Vigencia del contrato + 4 meses

EL CONTRATISTA deberá reponer, ampliar o prorrogar las garantías cuando su valor se vea afectado por reclamos, cuando se aumente el valor del contrato o se prorrogue su vigencia. El incumplimiento de esta obligación constituirá causal de terminación anticipada del contrato.

PARÁGRAFO — Exigibilidad: Las garantías serán exigibles mediante reclamación de EL CONTRATANTE ante la aseguradora, acreditando la ocurrencia del siniestro y su cuantía, de conformidad con los artículos 1077 y 1080 del Código de Comercio.

CLÁUSULA OCTAVA Multas y Cláusula Penal	**8.1. Multas** EL CONTRATISTA pagará a EL CONTRATANTE, a título de apremio convencional, multas diarias y sucesivas equivalentes al uno por mil (1/1000) del valor total del contrato por cada día de mora en el cumplimiento de las obligaciones contractuales, sin exceder el diez por ciento (10%) del valor total del contrato. EL CONTRATISTA autoriza expresamente a EL CONTRATANTE para compensar las multas con los valores que este le adeude (artículo 1714 del Código Civil), sin perjuicio de la terminación anticipada del contrato. La aplicación de las multas se comunicará mediante comunicación escrita dirigida a EL CONTRATISTA, en la que se describirá el incumplimiento, su magnitud y el monto a aplicar. EL CONTRATISTA tendrá un término de cinco (5) días hábiles para presentar sus explicaciones y pruebas, vencidos los cuales EL CONTRATANTE comunicará si hace efectiva la multa, sin perjuicio del derecho de EL CONTRATISTA de acudir al juez del contrato. **8.2. Cláusula penal pecuniaria** El incumplimiento total o grave de las obligaciones contractuales por parte de EL CONTRATISTA dará lugar a la aplicación de una cláusula penal equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato. El pago de la cláusula penal no extingue la obligación principal ni limita la responsabilidad de EL CONTRATISTA por los perjuicios causados. El presente contrato prestará mérito ejecutivo para el cobro de esta pena, sin necesidad de constitución en mora. **PARÁGRAFO — Proporcionalidad y debido proceso:** La aplicación de las multas y de la cláusula penal se realizará observando el principio de proporcionalidad, la debida motivación y garantizando el derecho de defensa y contradicción de EL CONTRATISTA. Las multas y la cláusula penal tienen naturaleza estrictamente convencional (artículos 1592 y siguientes del Código Civil y 867 del Código de Comercio) y su aplicación no constituye ejercicio de función administrativa ni de potestad sancionatoria.

CLÁUSULA NOVENA Terminación del Contrato	El presente contrato podrá darse por terminado por las siguientes causales: • De pleno derecho, al vencerse el término de duración sin que se haya ampliado, una vez cumplidas las obligaciones de cada parte. • Por mutuo acuerdo entre las partes, en cualquier momento. • Por incumplimiento de las obligaciones a cargo de cualquiera de las partes, previo requerimiento escrito a la parte incumplida. • Terminación total o parcial por no requerirse los predios: EL CONTRATANTE podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato cuando, como resultado de los estudios, análisis técnicos, jurídicos, prediales, comerciales o valuatorios realizados por EL CONTRATISTA, se determine que no resulta viable, necesario, procedente o conveniente continuar con alguna de las actividades contratadas respecto de uno o varios predios objeto del contrato, o cuando se establezca que dichos inmuebles no serán requeridos para el desarrollo del proyecto, la gestión predial o la finalidad para la cual fueron vinculados al

presente proceso. En este evento solo se reconocerán las actividades efectivamente ejecutadas y recibidas a satisfacción respecto de cada predio, conforme a los valores unitarios pactados, sin indemnización alguna.

- Por cesación de pagos, insolvencia, iliquidez grave o apertura de proceso concursal de EL CONTRATISTA, que a juicio de EL CONTRATANTE afecte de manera grave el cumplimiento del contrato.
- Por incurrir EL CONTRATISTA de manera sobreviniente en cualquiera de las causales de inhabilidad o incompatibilidad establecidas en la ley.
- Por las demás causales establecidas en la ley y en el Manual de Contratación de EL CONTRATANTE.

PARÁGRAFO 1 — Terminación anticipada convencional: EL CONTRATANTE podrá dar por terminado anticipadamente el contrato, en ejercicio de la facultad convencional que aquí se pacta, mediante comunicación escrita enviada a EL CONTRATISTA con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. En este evento, EL CONTRATANTE reconocerá a EL CONTRATISTA los servicios y bienes efectivamente entregados hasta la fecha de terminación, sin que haya lugar a indemnización adicional.

PARÁGRAFO 2 — Terminación por actos de corrupción: EL CONTRATANTE podrá dar por terminado el presente contrato de manera inmediata, sin indemnización a favor de EL CONTRATISTA, cuando se acredite que este o sus socios, directivos, representantes o personas vinculadas han incurrido en actos de corrupción, soborno, fraude, colusión, extorsión, obstrucción o cualquier conducta que vulnere la integridad del negocio jurídico, de conformidad con la Ley 1474 de 2011 y la Ley 2195 de 2022. Esta causal opera con independencia de las acciones penales, disciplinarias y fiscales a que haya lugar.

CLÁUSULA DÉCIMA Inhabilidades e Incompatibilidades

EL CONTRATISTA declara bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestado con la firma del presente contrato, que no se encuentra incurso en ninguna de las causales de inhabilidad, incompatibilidad o impedimento a que se refieren el Artículo 8 de la Ley 80 de 1993, la Ley 1474 de 2011, la Ley 142 de 1994, la Constitución Política y demás normas concordantes. Conforme al numeral 44.4 del artículo 44 de la Ley 142 de 1994, las causales de inhabilidad e incompatibilidad previstas en el artículo 8 de la Ley 80 de 1993 se aplican, en cuanto sean pertinentes, a los contratos de EL CONTRATANTE en su calidad de empresa de servicios públicos.

PARÁGRAFO 1 — Inhabilidad sobreviniente: Si durante la ejecución del contrato EL CONTRATISTA llegare a incurrir en una causal de inhabilidad o incompatibilidad, estará obligado a comunicarlo de manera inmediata y escrita a EL CONTRATANTE, siendo ello causal de terminación anticipada conforme a la Cláusula Novena.

PARÁGRAFO 2 — Listas restrictivas internacionales (OFAC/ONU): EL CONTRATANTE verificará, al momento de la celebración y periódicamente durante la ejecución, que EL CONTRATISTA, sus socios, directivos y representantes no figuren en listas restrictivas internacionales (OFAC, ONU, entre otras). La inclusión en listas vinculantes para Colombia (ONU) o en listas restrictivas (OFAC) facultará a EL CONTRATANTE para terminar anticipadamente el contrato, sin indemnización alguna. De identificarse tal

	situación, EL CONTRATANTE adoptará las medidas de gestión del riesgo de LA/FT previstas en su política interna y en la normativa aplicable.

CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA Prevención LA/FT y Anticorrupción	**11.1. Declaración de prevención de LA/FT/FPADM** EL CONTRATISTA declara bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestado con la firma del presente contrato, que cumple con las normas sobre prevención y control del lavado de activos y de la financiación del terrorismo (LA/FT) que le resulten aplicables, y que los ingresos o bienes que respaldan la ejecución del contrato no provienen de ninguna actividad ilícita contemplada en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo sustituya, adicione o modifique. Durante la ejecución contractual, EL CONTRATISTA se obliga a reportar periódicamente su información societaria, financiera y comercial relevante, así como cualquier modificación en el estado de los riesgos de LA/FT que pudieren afectar la ejecución del contrato. **11.2. Declaración de origen lícito de fondos** EL CONTRATISTA declara que los fondos, bienes y recursos que emplea para cumplir con las obligaciones derivadas del presente contrato provienen de actividades lícitas, y que sus socios, administradores, representantes legales y vinculados no han sido condenados ni se encuentran siendo investigados por delitos relacionados con el lavado de activos, la financiación del terrorismo, el cohecho, el soborno transnacional, el enriquecimiento ilícito u otros delitos contra la administración pública o el patrimonio económico. **11.3. Pacto de integridad y anticorrupción** En cumplimiento de la Ley 1474 de 2011 (Estatuto Anticorrupción) y la Ley 2195 de 2022, las partes acuerdan: • Abstenerse de ofrecer, prometer, dar o aceptar, directa o indirectamente, dádivas, gratificaciones, prebendas o cualquier beneficio indebido en relación con el presente contrato o con cualquier otro negocio de EL CONTRATANTE. • Abstenerse de participar en actos de colusión, manipulación de procesos de selección, fraude en la ejecución contractual o cualquier otra conducta que vulnere los principios de transparencia, moralidad y selección objetiva. • Reportar a EL CONTRATANTE, y este a las autoridades competentes, cualquier solicitud, oferta o indicio de acto de corrupción que surja en el marco de la ejecución del contrato. • Cooperar con las autoridades competentes (Contraloría, Procuraduría, Fiscalía, UIAF) en cualquier investigación relacionada con la ejecución del presente contrato. **11.4. Cláusula resolutoria por actos de corrupción** El incumplimiento de las obligaciones previstas en esta cláusula constituirá una condición resolutoria expresa del contrato y facultará a EL CONTRATANTE para terminarlo de manera inmediata, sin indemnización alguna a favor de EL CONTRATISTA, y para hacer efectivas las garantías constituidas, sin perjuicio de las acciones penales,

disciplinarias y fiscales correspondientes. Esta causal opera incluso cuando la conducta sea atribuible a socios, directivos, representantes o subcontratistas de EL CONTRATISTA.

11.5. Supervisión e informes de integridad

EL CONTRATISTA se obliga a suministrar a EL CONTRATANTE, a requerimiento de este, la información societaria, financiera y comercial que permita verificar el cumplimiento de las obligaciones previstas en esta cláusula. EL CONTRATANTE podrá verificar en cualquier momento el cumplimiento de dichas obligaciones, sin que ello implique una validación definitiva de la situación de EL CONTRATISTA.

CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA Matriz de Riesgos

Las partes reconocen y aceptan la siguiente distribución de riesgos previsibles, la cual hace parte integral del presente contrato. La ocurrencia de un riesgo asignado a una parte no la eximirá del cumplimiento de sus obligaciones, salvo que se configure fuerza mayor o caso fortuito debidamente acreditado. La Matriz podrá actualizarse durante la ejecución contractual mediante acuerdo escrito entre las partes:

RIESGO	TIPO	DESCRIPCIÓN	PROB.	IMPACTO	ASIGNACIÓN	MEDIDAS DE MITIGACIÓN
Información predial insuficiente o inconsistente	Técnico / Operativo	La información jurídica, catastral, registral, cartográfica o técnica disponible sobre los predios puede presentar inconsistencias, desactualización o insuficiencia que afecte o retrase la elaboración de los avalúos.	Media	Alto	Compartido	Verificar previamente la información suministrada; solicitar oportunamente aclaraciones o documentos faltantes; contrastar la información con las fuentes oficiales aplicables y dejar trazabilidad de las inconsistencias encontradas.
Dificultades para realizar visitas de campo	Operativo	Pueden presentarse dificultades de acceso a los predios por condiciones geográficas, climáticas, de movilidad, restricciones de ingreso o situaciones ajenas a las partes.	Media	Medio	Compartido	Programar previamente las visitas; coordinar el acceso; establecer rutas y cronogramas; hacer seguimiento a las condiciones de acceso y reprogramar oportunamente cuando existan circunstancias justificadas.

Retraso en la entrega de los productos	Operativo	El CONTRATISTA puede incurrir en retrasos en la elaboración y entrega de los avalúos comerciales o análisis técnico-valuatorios dentro del plazo contractual.	Media	Alto	Contratista	Establecer cronograma de trabajo; efectuar seguimiento periódico; priorizar predios según programación y adoptar medidas correctivas frente a posibles retrasos.
Productos que no cumplen los requisitos técnicos	Técnico	Los avalúos o análisis técnico-valuatorios pueden no cumplir las condiciones técnicas, metodologías valuatorias, soportes o requisitos aplicables, generando observaciones, ajustes o reprocesos.	Media	Alto	Contratista	Exigir profesionales idóneos; verificar el cumplimiento de metodologías y requisitos; realizar control de calidad antes de cada entrega y corregir oportunamente las observaciones del administrador del contrato.
Diferencias en la identificación o características de los predios	Técnico / Jurídico	Durante la ejecución pueden evidenciarse diferencias entre la información documental suministrada y las condiciones físicas, áreas, linderos, afectaciones o características encontradas en los predios.	Media	Alto	Compartido	Realizar validación documental y técnica; informar inmediatamente las diferencias; solicitar información complementaria y dejar constancia de los supuestos y fuentes utilizados.
Inconsistencias relacionadas con las servidumbres	Técnico / Jurídico	La información sobre las servidumbres existentes o requeridas por el proyecto puede ser insuficiente o inconsistente y afectar el análisis técnico y valuatorio.	Media	Alto	Compartido	Revisar los documentos de constitución de la servidumbre y demás soportes; contrastarlos con la información predial y técnica y solicitar aclaraciones o información complementari

						a cuando sea necesario.
Variación de las cantidades efectivamente ejecutadas	Económico	El número final de avalúos o análisis técnico-valuatorios requeridos puede diferir de las cantidades inicialmente estimadas, dado el esquema de precios unitarios.	Media	Medio	Contratante	Verificar las cantidades requeridas; autorizar únicamente los productos solicitados y efectuar los pagos conforme a las cantidades efectivamente ejecutadas y aprobadas, sin superar el valor máximo contractual.
Incremento de gastos de desplazamiento y logística	Económico / Operativo	Los costos de transporte, hospedaje, alimentación u otros requerimientos logísticos para las visitas de campo pueden ser superiores a los estimados dentro del presupuesto contractual.	Media	Medio	Contratista	Planear eficientemente las visitas; optimizar desplazamientos y rutas; controlar los recursos destinados a viáticos y logística, sin superar el monto previsto dentro del valor total del contrato.
Accidentes durante visitas de campo	Operativo	Durante los desplazamientos o visitas a los predios pueden presentarse accidentes que afecten al personal encargado de las actividades contratadas.	Baja	Alto	Contratista	Aplicar los protocolos de seguridad y salud en el trabajo; utilizar los elementos de protección requeridos; verificar las condiciones de acceso y mantener las coberturas exigibles.
Cambios normativos o regulatorios	Regulatorio / Jurídico	Durante la ejecución pueden presentarse modificaciones normativas aplicables a la actividad valuatoria que incidan en la metodología o requisitos de los productos.	Baja	Medio	Compartido	Hacer seguimiento a la regulación aplicable y adoptar oportunamente los ajustes técnicos o metodológicos obligatorios durante la ejecución contractual.
Pérdida, uso inadecuado o	Jurídico / Operativo	La información predial, técnica, jurídica o	Baja	Alto	Contratista	Establecer obligaciones de confidencialida

divulgación de información		documental suministrada puede ser extraviada, utilizada para fines distintos al contrato o divulgada sin autorización.				d, custodia y uso adecuado; implementar mecanismos de almacenamiento y respaldo y restringir el acceso al personal autorizado.
Reprocesos por observaciones a los avalúos	Técnico	Los productos pueden requerir ajustes o correcciones por errores, omisiones o incumplimiento de las especificaciones establecidas por la Empresa.	Media	Medio	Contratista	Aplicar mecanismos internos de revisión y control de calidad; atender y subsanar oportunamente las observaciones sin costos adicionales para la Empresa cuando sean imputables al CONTRATISTA.

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA Cesión y Subcontratación

EL CONTRATISTA no podrá ceder total ni parcialmente el presente contrato, ni los derechos u obligaciones derivados del mismo, sin la autorización previa, expresa y escrita de EL CONTRATANTE. Cualquier cesión efectuada sin este requisito se entenderá ineficaz frente a EL CONTRATANTE y constituirá incumplimiento contractual grave.

EL CONTRATISTA podrá contratar personal de apoyo técnico, operativo o especializado para la ejecución de actividades específicas, bajo su exclusiva responsabilidad y sin que ello implique cesión contractual ni relevo de sus obligaciones frente a EL CONTRATANTE. EL CONTRATISTA será el único responsable por los actos, omisiones, calidad técnica y obligaciones laborales y de seguridad social de las personas que vincule.

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA Caso Fortuito y Fuerza Mayor

Las partes quedarán exoneradas de responsabilidad por el incumplimiento de sus obligaciones cuando este sea resultado directo e inmediato de un evento de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente invocado y acreditado conforme a la ley y la jurisprudencia colombiana. La parte afectada deberá notificar a la otra dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la ocurrencia del evento, aportando los elementos de prueba disponibles. Las partes adoptarán las medidas razonables para mitigar los efectos del evento y reanudar la ejecución contractual en el menor tiempo posible.

CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA Confidencialidad y Protección de Datos Personales	EL CONTRATISTA se obliga a mantener en estricta confidencialidad toda la información técnica, operativa, financiera, jurídica o estratégica que reciba o a la que tenga acceso con ocasión del presente contrato. Solo podrá utilizar dicha información para los fines exclusivos del objeto contractual. En lo relacionado con datos personales, EL CONTRATISTA cumplirá las disposiciones de la Ley 1581 de 2012, el Capítulo 25 del Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015 (que compiló el Decreto 1377 de 2013) y las políticas internas de protección de datos de EL CONTRATANTE, adoptando las medidas de seguridad administrativas, técnicas y físicas que garanticen su protección. La obligación de confidencialidad se mantendrá por un término de cinco (5) años contados desde la terminación o liquidación del contrato. Su incumplimiento constituirá infracción grave y facultará a EL CONTRATANTE para hacer efectivas las multas y la cláusula penal, terminar anticipadamente el contrato y exigir la reparación integral de los perjuicios ocasionados. **PARÁGRAFO — Propiedad de la información y de los productos .**Toda la información recopilada, obtenida, procesada, organizada, sistematizada, analizada o generada por **EL CONTRATISTA** con ocasión de la ejecución del presente contrato, así como los documentos, bases de datos, matrices, registros fotográficos, archivos digitales, soportes técnicos, memorias de cálculo, estudios de mercado, informes de visita, diagnósticos prediales, análisis jurídicos, avalúos comerciales, estudios técnicos, informes valuatorios, cartografía, planos, conceptos, anexos y, en general, cualquier producto, informe, documento o entregable elaborado en cumplimiento del objeto contractual, será de propiedad exclusiva de **GENMAS**, desde el momento de su elaboración y entrega. En consecuencia, **GENMAS** podrá utilizar, reproducir, modificar, actualizar, divulgar, publicar, compartir, transferir, presentar y emplear dicha información y los productos derivados ante autoridades administrativas, judiciales, ambientales, entidades públicas o privadas, terceros interesados o cualquier otra instancia que considere pertinente, sin limitación alguna y sin que ello genere pagos, compensaciones o contraprestaciones adicionales a favor de **EL CONTRATISTA**. EL CONTRATISTA se obliga a entregar a GENMAS, al finalizar el contrato o cuando esta lo requiera, la totalidad de la información, documentos, archivos físicos y digitales, bases de datos, fotografías, soportes y demás productos generados durante la ejecución contractual, en formatos editables y de consulta, según corresponda. Lo anterior se entiende sin perjuicio de los derechos de propiedad intelectual que correspondan a EL CONTRATISTA sobre sus metodologías, procedimientos, herramientas, formatos, modelos, conocimientos técnicos, software, bases metodológicas y demás desarrollos preexistentes a la celebración del contrato, los cuales continuarán siendo de su propiedad. No obstante, EL CONTRATISTA otorga a GENMAS una licencia de uso ilimitada, gratuita, irrevocable y sin restricciones respecto de aquellos elementos que resulten necesarios para la utilización, interpretación,

	actualización o aprovechamiento de los productos y entregables elaborados en desarrollo del presente contrato. La obligación de entrega, custodia, reserva y protección de la información subsistirá aun después de la terminación, liquidación o finalización del contrato, por el término que establezca la ley o mientras la información conserve carácter reservado o confidencial
CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA Indemnidad	EL CONTRATISTA mantendrá indemne a EL CONTRATANTE de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes en la ejecución del contrato, incluyendo, sin limitarse a ello, reclamaciones laborales, de seguridad social, ambientales, o derivadas del incumplimiento de normas técnicas.
CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA No Vinculación Laboral	EL CONTRATISTA actuará con absoluta autonomía e independencia técnica, administrativa y financiera, sin que exista subordinación laboral con EL CONTRATANTE. El presente contrato no genera vínculo laboral, ni prestaciones sociales a favor de EL CONTRATISTA. Las personas que EL CONTRATISTA vincule para la ejecución del contrato estarán bajo su exclusiva responsabilidad como empleador, siendo de su cargo todos los salarios, prestaciones sociales, indemnizaciones y obligaciones de seguridad social a que hubiere lugar.
CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA Suspensión Temporal	De común acuerdo y previo concepto escrito del Administrador del Contrato, las partes podrán suspender temporalmente la ejecución del contrato mediante la suscripción de un acta que consigne las causas, el término de la suspensión y sus efectos sobre el plazo extintivo, así como el estado de ejecución de las obligaciones contractuales y la obligación de EL CONTRATISTA de ampliar la vigencia de las garantías, conforme al artículo 27 del manual de Contratación de EL CONTRATANTE. El tiempo de suspensión no se computará dentro del plazo de ejecución. **PARÁGRAFO:** EL CONTRATANTE podrá, en ejercicio de la facultad convencional que aquí se pacta y mediante comunicación escrita motivada, suspender la ejecución del contrato cuando se presenten situaciones de riesgo operativo o de integridad.
CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA Revisión por Circunstancias Extraordinarias	Cuando circunstancias extraordinarias, imprevistas e imprevisibles, posteriores a la celebración del contrato, alteren o agraven la prestación de futuro cumplimiento a cargo de una de las partes en grado que le resulte excesivamente onerosa, la parte afectada podrá solicitar la revisión del contrato. Las partes negociarán de buena fe los ajustes necesarios para restablecer el equilibrio económico.

CLÁUSULA VIGÉSIMA Liquidación	El presente contrato será objeto de liquidación dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la fecha de terminación del contrato. En caso de que EL CONTRATISTA no comparezca o no se llegue a acuerdo, EL CONTRATANTE elaborará un acta de cierre y balance del contrato, sin perjuicio de las acciones que correspondan a las partes. **PARÁGRAFO:** Si a la terminación no existen saldos, obligaciones pendientes ni controversias entre las partes, el contrato se entenderá liquidado con el recibo a satisfacción y el último pago.
CLÁUSULA VIGÉSIMO PRIMERA Solución de Controversias	Las diferencias, controversias o reclamaciones que surjan entre las partes con ocasión de la celebración, ejecución, interpretación, modificación, terminación o liquidación del presente contrato serán resueltas, en primer término, de manera directa mediante negociación entre las partes, dentro de un término razonable que no exceda de treinta (30) días hábiles desde que se plantee la controversia. Si no se logra solución por arreglo directo, las controversias se someterán a la jurisdicción competente, de conformidad con las reglas de jurisdicción y competencia establecidas en la ley. Sin perjuicio de lo anterior, las partes podrán, de común acuerdo, acudir al mecanismo de arbitramento en derecho, conforme a la Ley 1563 de 2012, ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín. Las obligaciones claras, expresas y exigibles derivadas del presente contrato prestarán mérito ejecutivo ante la jurisdicción competente. **PARÁGRAFO 1 — Arreglo directo:** La etapa de arreglo directo prevista en esta cláusula no constituye requisito de procedibilidad para acudir a la jurisdicción o al tribunal de arbitramento (artículo 13 del Código General del Proceso). **PARÁGRAFO 2 — Conciliación extrajudicial:** Cuando sea procedente, la conciliación extrajudicial en derecho ante agente del Ministerio Público o ante los conciliadores de los centros de conciliación autorizados será el mecanismo previo obligatorio antes de acudir a la jurisdicción contencioso-administrativa, conforme a la Ley 2220 de 2022 y el artículo 161 del CPACA.
CLÁUSULA VIGÉSIMO SEGUNDA Documentos Integrantes del Contrato	Forman parte integral del presente contrato, en el siguiente orden de prevalencia en caso de conflicto: • El presente contrato y sus otrosíes o modificaciones suscritas. • La justificación y sus adendas. • La oferta presentada por EL CONTRATISTA con fecha de 05 octubre 2026. • La información técnica, jurídica, predial, cartográfica y documental suministrada por GENMAS para la ejecución del contrato, incluyendo, según corresponda: listados de predios, fichas prediales, planos, diseños del proyecto, cartografía disponible, información catastral y registral, certificados, estudios previos, información ambiental, áreas de afectación, servidumbres, bases de datos, coordenadas, antecedentes prediales y demás documentos que reposen

en sus archivos y resulten necesarios para el desarrollo de las actividades contratadas.

- Los informes, estudios, matrices, bases de datos, avalúos, diagnósticos, conceptos técnicos y demás productos elaborados por EL CONTRATISTA en desarrollo del objeto contractual.
- El cronograma de actividades aprobado por el Administrador del Contrato.
- Cualquier otra información que resulte necesaria para la adecuada ejecución del objeto contractual y que se encuentre disponible en poder de GENMAS.
- El Certificado de Disponibilidad Presupuestal número 00264.
- Los demás documentos expedidos en las etapas precontractual, contractual y poscontractual.

PARÁGRAFO: EL CONTRATISTA no podrá dar inicio a la ejecución del contrato si, al momento de la suscripción del Acta de Inicio, no ha presentado todos los documentos exigidos por EL CONTRATANTE, incluyendo las garantías aprobadas.

CLÁUSULA VIGÉSIMO TERCERA Normativa Aplicable

El presente contrato se rige por las normas del derecho privado, de conformidad con el artículo 31 de la Ley 142 de 1994 (modificado por el artículo 3 de la Ley 689 de 2001) y el parágrafo del artículo 8 de la Ley 143 de 1994, el Código de Comercio y las disposiciones del derecho privado que resulten aplicables según su naturaleza. En su actividad contractual, EL CONTRATANTE observa los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal (artículos 209 y 267 de la Constitución Política) y el régimen de inhabilidades e incompatibilidades (artículo 13 de la Ley 1150 de 2007, adicionado por el artículo 53 de la Ley 2195 de 2022, y numeral 44.4 del artículo 44 de la Ley 142 de 1994), sin que ello implique la aplicación del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública. EL CONTRATISTA acepta la publicación del contrato y de los documentos de su ejecución en el SECOP II, en los términos de la norma citada.

EL CONTRATISTA declara conocer el Manual de Contratación de EL CONTRATANTE, las Leyes 142 y 143 de 1994, la Ley 1474 de 2011 y las normas aplicables, y asume la responsabilidad derivada de su cumplimiento.

CLÁUSULA VIGÉSIMO CUARTA Administrador del Contrato

La administración del contrato será ejercida por **HECTOR ALONSO GÓMEZ GIRALDO, Asesor,** o quien haga sus veces y en su ausencia por el Director Operativo, Proyectos e Ingeniería, conforme al artículo 25 del manual de Contratación de EL CONTRATANTE, ejercerá las funciones de administración. El Administrador efectuará el seguimiento técnico, administrativo y financiero de la ejecución contractual, dejando constancia escrita de sus actuaciones en el expediente del contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMO QUINTA Notificaciones y Comunicaciones	Los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las partes deban realizar deberán constar por escrito y se entenderán debidamente efectuadas si son entregadas personalmente o por correo electrónico a las siguientes personas y direcciones: • CONTRATANTE: Parque Tecnológico Manantiales, vía Las Palmas Km 17, Finca El Eugenio, Envigado. Correo electrónico: info@genmas.com.co • CONTRATISTA: Correo electrónico: caromeja@hotmail.com, gestionpredialintegral@gmail.com. • Administrador del Contrato: Parque Tecnológico Manantiales, vía Las Palmas Km 17, Finca El Eugenio, Envigado. Cualquier modificación en los datos de notificación deberá ser comunicada por escrito a la contraparte dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cambio. **PARÁGRAFO — Idioma oficial:** El idioma oficial del presente contrato es el español. Toda la correspondencia, comunicaciones, informes, actas, facturas y documentos contractuales deberán elaborarse en español. La documentación técnica originalmente en otro idioma deberá ser acompañada de una traducción al español suscrita por EL CONTRATISTA, quien será responsable de su fidelidad. En caso de discrepancia entre versiones, prevalecerá la versión en español. La comunicación entre las partes durante la ejecución contractual se efectuará a los correos electrónicos indicados en esta cláusula, con el asunto "CONTRATO No. 064 DE 2026".

CLÁUSULA VIGÉSIMO SEXTA Modificaciones	Cualquier modificación, adición, aclaración o prórroga del presente contrato deberá constar por escrito mediante otrosí suscrito por los representantes legales de ambas partes. Las estipulaciones verbales no producen efecto alguno. Toda modificación requerirá el soporte presupuestal correspondiente y la respectiva justificación del administrador del contrato, de acuerdo con el artículo 28 del manual de contratación de la empresa.

CLÁUSULA VIGÉSIMO SÉPTIMA Mérito Ejecutivo y Domicilio	Las partes declaran que el presente contrato presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en él contenidas. Para todos los efectos legales, las partes acuerdan como domicilio contractual la ciudad de Envigado (Antioquia).

DECLARACIONES DE LAS PARTES

Declaraciones de EL CONTRATANTE	**Declaraciones de EL CONTRATISTA**
• Es una empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios de naturaleza mixta, con aportes estatales iguales o superiores al 50% (numeral 14.6 del artículo 14 de la Ley	• Es una sociedad válidamente constituida y organizada bajo las leyes colombianas, vigente, sin que se encuentre en proceso de liquidación, disolución ni proceso concursal.

142 de 1994), sujeta a la Ley 142 de 1994 y a la Ley 143 de 1994.

- A la fecha de suscripción no existe ninguna ley o norma con fuerza de ley que tienda a su liquidación.
- El Representante Legal que suscribe tiene plenas facultades conforme a sus estatutos.
- La suscripción del contrato no contraviene ninguna norma aplicable y se realiza en desarrollo de las actividades permitidas en su objeto social.
- Su Representante Legal y la sociedad cuentan con plena capacidad legal y estatutaria para suscribir y cumplir el presente contrato.
- La suscripción del contrato no viola ninguna norma aplicable ni su regulación interna.
- Es el único beneficiario del contrato y sus pagos, sin que existan terceros como beneficiarios reales.
- Ha estudiado y valorado los términos y condiciones del contrato, acepta los riesgos a su cargo y reconoce que la contraprestación pactada es suficiente para la asunción de la totalidad de sus obligaciones.

Para constancia de lo acordado, se firma en Envigado a los 14 días del mes de octubre de 2026.

FABIO ANDRÉS RICO OTÁLVARO
Representante Legal
GENMAS S.A. E.S.P.
EL CONTRATANTE

Sergio Andrés Velásquez Correa
Elaboró — Abogado

BEATRIZ ADRIANA JAIMES MORA
Representante Legal
GESTION PREDIAL INTEGRAL GPI S.A.S
EL CONTRATISTA

Diana Marcela Raigoza Duque
Revisó — Directora Jurídica