

**MUNICIPIO DE PUERTO LÓPEZ - META
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN**

ANEXO 1 - ANEXO TÉCNICO CONSULTORÍA

**LICENCIA DE URBANIZACIÓN PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA
DE INTERÉS SOCIAL – VIS**

Concepto	Descripción
Proceso de Contratación	CM-04-2026
Proyecto de inversión	BPIN 2024505730023
Predio	Villa Julieth
Matrícula inmobiliaria	234-24099
Área de referencia	Diez (10) hectáreas, conforme a la información registral y escritural aportada
Presupuesto Oficial	CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$400.000.000), incluido IVA y demás tributos a que haya lugar
Plazo	HASTA EL 30 DE DICIEMBRE DE 2026
Lugar de ejecución	Municipio de Puerto López, Meta
Resultado contractual	Licencia de urbanización en firme; licencia de subdivisión cuando resulte necesaria; viabilidades; predios y áreas resultantes jurídicamente determinados; insumos preliminares de costos, especificaciones y planeación.

OBJETO DEL CONTRATO

CONSULTORIA PARA REALIZAR LOS ESTUDIOS PREDIALES, LICENCIAMIENTOS URBANÍSTICOS, ESTUDIOS TÉCNICOS Y DISEÑOS COMPLEMENTARIOS REQUERIDOS PARA LA HABILITACIÓN DEL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE PUERTO LÓPEZ, META." BPIN 2024505730023.

1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE CONSULTORÍA

El Municipio de Puerto López requiere habilitar jurídica y urbanísticamente el predio Villa Julieth para soportar el desarrollo posterior de programas de Vivienda de Interés Social - VIS. La presente contratación corresponde a una fase previa de estructuración, licenciamiento y coordinación con prestadores y operadores, y no comprende la construcción material de obras de urbanización ni de unidades habitacionales.

El predio se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 234-24099 y una cabida de diez (10) hectáreas, de acuerdo con la información registral y escritural aportada al expediente. La Escritura Pública No. 0364 del 12 de junio de 2015 constituye antecedente documental del inmueble. El expediente cuenta, además, con certificación expedida por la Secretaría de Planeación Municipal que acredita la localización del predio en área urbana, incorporada dentro de los antecedentes documentales suministrados por la Entidad.

	SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DE PUERTO LÓPEZ
	ANEXO 1 - ANEXO TÉCNICO CONSULTORÍA LICENCIA DE URBANIZACIÓN - VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)

La consulta registral aportada al expediente utiliza la expresión "Tipo de Predio: Rural". Esta mención registral no se utilizará aisladamente para definir la clasificación urbanística del suelo. Para efectos del proyecto y del licenciamiento, el Consultor deberá armonizar los títulos, la información registral y catastral, la topografía, la certificación municipal, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente, su cartografía y las determinantes aplicables al polígono.

El instrumento territorial identificado por el expediente como referente vigente es la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial adoptada mediante el Acuerdo Municipal No. 031 de 2019, sin perjuicio de las modificaciones, reglamentaciones, fichas normativas, cartografía y actos complementarios que deban verificarse y aplicarse durante la ejecución.

1.1. Finalidad técnica del contrato

La finalidad de la consultoría es que el Municipio reciba un expediente urbanístico, jurídico-predial y técnico completo y utilizable, con el proyecto urbanístico exigible, la configuración jurídicamente definida de los lotes y de las áreas públicas o de protección resultantes, las disponibilidades y viabilidades externas contractualmente previstas, los soportes ambientales y de riesgo que resulten exigibles, los documentos de la actuación urbanística y la licencia de urbanización expedida, notificada y en firme. Cuando el estudio jurídico-predial o la autoridad competente determine que para obtener predios singulares y jurídicamente individualizables se requiere licencia de subdivisión u otra actuación complementaria vinculada al licenciamiento, su estructuración, radicación, gestión y obtención se entenderán incorporadas al objeto y al precio del contrato, sin reconocimiento económico adicional. Adicionalmente, el Municipio deberá recibir insumos preliminares de costos, especificaciones técnicas preliminares de construcción, de carácter referencial, y elementos de planeación que permitan estructurar la fase posterior de diseños definitivos y ejecución de las obras de urbanización, sin confundir esta consultoría con dicha fase posterior.

1.2. Localización

Variable	Información
Departamento	Meta
Municipio	Puerto López
Pedio	Villa Julieth
Matrícula inmobiliaria	234-24099
Área de referencia	10 hectáreas
Titular registral	Municipio de Puerto López

1.3. Actuación urbanística objeto de gestión

La actuación objeto de gestión es una licencia urbanística de urbanización. La modalidad específica deberá determinarse motivadamente a partir del diagnóstico jurídico-predial y urbanístico, de los antecedentes urbanísticos existentes, del estado físico y jurídico actual del inmueble y de las reglas contenidas en el Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones. No se presume desde este Anexo si la modalidad aplicable será desarrollo, reurbanización o saneamiento.

La licencia de urbanización, por su propia naturaleza, autoriza la adecuación, dotación y subdivisión de terrenos para su futura construcción y aprueba el plano urbanístico con áreas

útiles, cesiones, vías, suelos de protección y demás componentes. Conforme al artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015, cuando la subdivisión para urbanizar quede aprobada dentro de la licencia de urbanización no se requiere una licencia de subdivisión adicional. Sin embargo, si del diagnóstico jurídico-predial, de los antecedentes urbanísticos o de un requerimiento motivado de la autoridad competente se concluye que una licencia de subdivisión autónoma es necesaria para la secuencia de la actuación o para lograr la individualización jurídica de los predios resultantes, el Consultor deberá tramitarla integralmente hasta su obtención en firme, con todos sus documentos, levantamientos, planos y actuaciones, entendiéndose incluida dentro del alcance y del precio global de la consultoría.

1.4. Fundamento del desarrollo urbano y carácter indispensable del licenciamiento

La Ley 388 de 1997 concibe el ordenamiento territorial como una función pública que se materializa mediante decisiones sobre clasificación del suelo, usos, tratamientos, áreas de protección, vivienda de interés social, infraestructura, cesiones y demás acciones urbanísticas. Sus artículos 8, 20, 36, 37 y 99 establecen, en conjunto, que las actuaciones de urbanización deben sujetarse al instrumento de ordenamiento territorial y que no pueden ejecutarse válidamente sin la correspondiente licencia urbanística. En el Municipio de Puerto López, estas decisiones deben concretarse conforme al PBOT vigente, identificado en el expediente mediante el Acuerdo Municipal No. 031 de 2019, su cartografía, fichas, normas urbanísticas y actos complementarios que resulten aplicables al predio.

La Ley 1454 de 2011 - Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial - complementa este marco al definir el ordenamiento territorial como instrumento de planificación y gestión orientado a un desarrollo territorial socialmente justo, ambientalmente sostenible y regionalmente armónico, y asigna al municipio competencias para formular y adoptar su ordenamiento, reglamentar los usos del suelo y optimizar las tierras disponibles en coordinación con los instrumentos de planificación. Para esta consultoría, tales principios refuerzan la obligación de articular la habilitación del predio Villa Julieth con el PBOT, la infraestructura de servicios, las determinantes ambientales y la función social del suelo, evitando que el loteamiento se trate como una operación predial aislada del modelo territorial municipal y regional.

El Decreto 1077 de 2015, modificado entre otras disposiciones por el Decreto 1783 de 2021, define la licencia urbanística como la autorización previa que permite realizar obras de urbanización y efectuar loteos o subdivisiones, y define la licencia de urbanización como el acto que habilita la creación de espacios públicos y privados, vías y obras de infraestructura de servicios públicos que hacen posible la adecuación, dotación y subdivisión de terrenos para futuros usos urbanos. Por ello, el proyecto VIS no puede entenderse jurídicamente habilitado con un simple esquema de loteo o con planos de intención: requiere que la autoridad competente verifique el cumplimiento del PBOT y de las normas superiores y expida el acto administrativo que concrete los derechos y obligaciones urbanísticas del predio.

La necesidad pública que se pretende atender tampoco se satisface únicamente con la propiedad municipal del suelo. La Ley 3 de 1991 integra al Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social las actuaciones conducentes a la habilitación, urbanización y legalización de títulos, y reconoce la adquisición o urbanización de terrenos y la habilitación legal de inmuebles como actuaciones vinculadas a soluciones de vivienda. En consecuencia, para que el predio Villa Julieth pueda servir efectivamente al programa VIS, debe pasar de ser un inmueble de propiedad municipal a contar con una configuración urbanística jurídicamente aprobada, con áreas privadas, cesiones,



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DE PUERTO LÓPEZ	
ANEXO 1 - ANEXO TÉCNICO CONSULTORÍA	
LICENCIA DE URBANIZACIÓN - VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)	

vías, zonas de protección y lotes resultantes definidos de manera cierta y utilizable en las siguientes fases.

La licencia de urbanización y, cuando resulte necesaria, la licencia de subdivisión, constituyen por tanto instrumentos indispensables para satisfacer la necesidad municipal: permiten verificar el cumplimiento del ordenamiento territorial, definir la estructura física y jurídica del desarrollo, determinar cargas y cesiones, identificar las restricciones ambientales y de riesgo, establecer la relación con los servicios públicos y generar una base jurídica cierta para la posterior estructuración, financiación, diseño, construcción, asignación o transferencia de soluciones VIS. La consultoría deberá orientarse inequívocamente a obtener ese resultado jurídico y no a producir documentos sin eficacia urbanística.

La obligación de obtener predios singulares comprende la determinación coordinada de cabida, linderos, coordenadas y naturaleza de cada área resultante del proyecto —lotes privados, parques, zonas verdes, equipamientos, vías, cesiones, áreas de protección, reservas y demás polígonos que procedan— y la preparación de las descripciones técnicas y jurídicas necesarias para su protocolización, registro o individualización cuando dichas actuaciones resulten legalmente necesarias. Los gastos notariales, registrales o derechos oficiales que correspondan se sujetarán a lo dispuesto en el numeral 8.3, sin que la preparación y gestión técnica y jurídica del Consultor genere honorarios adicionales.

2. DELIMITACIÓN TÉCNICA DEL OBJETO Y CRITERIO DE NO APLICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS TIPO DE LA RESOLUCIÓN 952 DE 2025

La Entidad estructura el presente proceso como una consultoría especializada de naturaleza urbanística, jurídico-predial, documental y de gestión administrativa, cuyo núcleo es obtener la habilitación urbanística y la configuración jurídicamente utilizable del suelo para VIS mediante la licencia de urbanización y, cuando jurídicamente proceda, la licencia de subdivisión u otra actuación complementaria estrictamente necesaria. El proyecto urbanístico, el levantamiento topográfico, los estudios ambientales o de riesgo condicionados y los demás documentos técnicos se elaborarán únicamente en el nivel y con el contenido que resulte necesario para satisfacer el régimen de licencias, las determinantes territoriales y la individualización predial.

Para esta contratación no se adquieren estudios de ingeniería en fase de prefactibilidad, factibilidad ni diseños definitivos destinados a dejar constructivamente desarrolladas las obras de infraestructura. De manera expresa se excluyen los diseños definitivos de redes de servicios públicos, los diseños viales constructivos, los diseños estructurales de pavimentos y los demás diseños de detalle que permitan a un constructor materializar directamente las obras.

Bajo esta delimitación, la Entidad adopta como criterio de estructuración la no aplicación de los Documentos Tipo adoptados mediante la Resolución 952 de 2025 para la consultoría de estudios de ingeniería de infraestructura social. Aunque la Matriz 1 del sector vivienda contiene referencias a actividades de urbanismo, en el presente proceso la expresión urbanística se limita al proyecto urbanístico exigido para el licenciamiento y no comprende una consultoría de estudios de ingeniería ni un diseño autónomo de obras de urbanismo en nivel constructivo.

La presente delimitación es esencial. Si durante la estructuración o ejecución se pretendiera incorporar diseños definitivos de acueducto, alcantarillado, drenaje pluvial, energía, alumbrado público, diseño geométrico vial constructivo, estructura de pavimento u otros componentes de ingeniería en detalle, la Entidad deberá reexaminar integralmente la clasificación del objeto y la aplicabilidad de los Documentos Tipo antes de introducir el cambio.

3. ALCANCE GENERAL

El Consultor deberá desarrollar de manera coordinada las actividades necesarias para obtener el resultado contractual, incluyendo como mínimo:

1. Revisión, inventario y validación de la información de entrada;
2. Diagnóstico jurídico-predial y urbanístico del inmueble;
3. Determinación de la ruta jurídica para lograr la individualización de los predios resultantes y tramitación de licencia de subdivisión cuando resulte necesaria;
4. Levantamiento topográfico y base cartográfica del área objeto de intervención;
5. Inventario topográfico georreferenciado del arbolado y de los elementos ambientales relevantes, con la caracterización necesaria para identificar tratamientos o permisos aplicables;
6. Identificación y aplicación de determinantes urbanísticas, ambientales, de riesgo, servicios públicos y demás condicionantes que incidan en el licenciamiento;
7. Gestión de disponibilidades, viabilidades, conceptos o documentos equivalentes ante los prestadores y operadores competentes;
8. Elaboración del proyecto urbanístico estrictamente requerido para la licencia de urbanización;
9. Definición de la configuración de lotes, áreas útiles, cesiones, vías, zonas verdes, espacio público, protecciones y demás áreas que deban representarse y cuantificarse en el plano urbanístico;
10. Determinación del potencial de lotes y soluciones vis que resulte técnica y normativamente viable;
11. Elaboración de estudios o medidas de mitigación de amenaza y riesgo únicamente cuando su exigibilidad resulte activada por las condiciones del predio y por la normativa aplicable;
12. Elaboración, cuando resulten exigibles para el licenciamiento o para definir las determinantes del proyecto, de estudios ambientales, forestales o técnicos complementarios, incluidos dentro del precio global del contrato;
13. Preparación del formulario único nacional y demás documentos requeridos para la solicitud;
14. Radicación de la solicitud en legal y debida forma ante la secretaría de planeación municipal de Puerto López;
15. Seguimiento, impulso, atención de observaciones, correcciones, complementaciones y requerimientos hasta la decisión;
16. Gestión de notificación y actuaciones necesarias hasta acreditar la firmeza del acto administrativo;
17. Elaboración de insumos preliminares de costos y planeación para la posterior fase de diseños definitivos y ejecución de obras;
18. Elaboración de especificaciones técnicas preliminares de construcción por componentes, de carácter referencial, soportadas en la normativa sectorial vigente y claramente diferenciadas de las especificaciones finales o definitivas que deberán desarrollarse para contratar y ejecutar las obras;
19. Entrega de un expediente maestro final, organizado, trazable, editable y coincidente con la licencia otorgada.

3.1. Exclusiones expresas del alcance

Componente excluido	Delimitación
Diseños definitivos de acueducto	No se incluye cálculo hidráulico definitivo, dimensionamiento constructivo, planos de detalle, especificaciones ni aprobación de diseño de red para construcción.

	SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DE PUERTO LÓPEZ
	ANEXO 1 - ANEXO TÉCNICO CONSULTORÍA LICENCIA DE URBANIZACIÓN - VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)

Componente excluido	Delimitación
Diseños definitivos de alcantarillado sanitario	No se incluye modelación o cálculo definitivo, diámetros constructivos, perfiles de red, pozos, detalles ni aprobación de diseño para obra.
Diseño definitivo de drenaje o alcantarillado pluvial	No se incluye diseño constructivo integral del sistema de drenaje. Solo se incorporará la información urbanística o de riesgo estrictamente necesaria para el licenciamiento.
Diseños definitivos de energía eléctrica	No se incluye diseño eléctrico constructivo de redes, subestaciones, transformadores, protecciones o memorias de detalle.
Diseño definitivo de alumbrado público	No se incluye diseño fotométrico o eléctrico constructivo. Se incluye únicamente la gestión del concepto, viabilidad o condición técnica que corresponda ante el concesionario.
Diseño geométrico vial autónomo	No se incluye un diseño vial constructivo con ejes, perfiles, rasantes, movimientos de tierra o detalles de obra. El plano urbanístico representará únicamente la configuración vial y perfiles normativos exigibles para la licencia.
Diseño estructural de pavimentos	No se incluye estudio de tránsito, geotecnia general de pavimentos, diseño de estructura de pavimento ni especificaciones constructivas.
Diseño urbano autónomo	No se contrata un proyecto de diseño urbano independiente. Solo se elabora el proyecto urbanístico que integra la solicitud de licencia de urbanización.
Diseño arquitectónico de viviendas	No se incluyen anteproyectos, proyectos arquitectónicos, licencias de construcción ni diseños de las unidades habitacionales VIS.
Presupuesto definitivo de obra	No se incluyen cantidades definitivas ni APU exhaustivos ni un presupuesto apto por sí solo para contratar la ejecución de las obras. Sí se incluyen estimaciones preliminares, magnitudes de referencia y especificaciones técnicas preliminares sustentadas en la normativa vigente para apoyar la estructuración de la fase posterior.
Ejecución de obras	El contrato no comprende construcción, intervención física del predio ni ejecución de redes, vías, cesiones o espacio público.

4. PRINCIPALES ACTIVIDADES A CARGO DEL CONSULTOR

4.1. Planeación y control de la consultoría

Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al acta de inicio, el Consultor deberá presentar para aprobación de la supervisión un plan de trabajo detallado que permita ejecutar las actividades de forma concurrente y cumplir el plazo contractual de cuatro (4) meses. El plan deberá contener cronograma, responsables, ruta crítica, matriz de trámites, control documental, identificación de actuaciones a cargo de la Entidad y estrategia de radicación temprana de la licencia.

El cronograma deberá reconocer que el régimen de licencias urbanísticas prevé términos propios de la autoridad competente contados desde la radicación en legal y debida forma. En consecuencia, la obtención de información, topografía, viabilidades y elaboración del proyecto urbanístico deberán organizarse de manera paralela y no mediante una secuencia innecesariamente lineal.

4.2. Revisión y validación de información de entrada

El Consultor deberá recibir, clasificar, inventariar y revisar los documentos suministrados por la Entidad. Deberá señalar por escrito cualquier inconsistencia entre títulos, folio de matrícula, cabida y linderos, información catastral, antecedentes urbanísticos, certificación de localización urbana, PBOT, cartografía, topografía y determinantes. La utilización de información institucional no releva al Consultor de realizar las verificaciones profesionales razonablemente exigibles para estructurar y radicar la licencia.

4.3. Diagnóstico jurídico-predial y urbanístico

El diagnóstico deberá determinar, con soporte documental, las condiciones que gobiernan la actuación urbanística. Como mínimo deberá abordar:

1. Identificación, titularidad, matrícula, cabida y linderos;
2. Correspondencia entre escritura, registro, catastro y levantamiento topográfico;
3. Antecedentes urbanísticos del predio y sus efectos actuales;
4. Clasificación del suelo y tratamiento urbanístico aplicable;
5. Usos, densidad, edificabilidad y demás normas aplicables al proyecto vis;
6. Cesiones, espacio público, sistema vial, equipamientos y obligaciones urbanísticas;
7. Afectaciones, reservas, servidumbres, rondas, áreas de protección y demás restricciones;
8. Amenazas y riesgos con incidencia en el licenciamiento;
9. Modalidad jurídicamente procedente de la licencia de urbanización;
10. Documentos y actuaciones a cargo del municipio en su condición de titular del predio y solicitante.
11. Determinación de la forma jurídica de individualización de los lotes y áreas resultantes, incluyendo la necesidad o no de licencia de subdivisión, protocolización, registro o apertura de folios cuando corresponda.

4.4. Levantamiento topográfico y base cartográfica

El Consultor deberá ejecutar un levantamiento topográfico integral del área objeto del proyecto, útil simultáneamente para el diagnóstico predial, el proyecto urbanístico, la eventual licencia de subdivisión, la identificación de determinantes ambientales y la estructuración preliminar de costos. Para la licencia de urbanización en modalidad de desarrollo, la Resolución 1025 de 2021 exige expresamente un plano topográfico georreferenciado al marco de referencia MAGNA-SIRGAS, elaborado de acuerdo con las especificaciones técnicas ICDE-IGAC y firmado por ingeniero topográfico matriculado o topógrafo profesional licenciado. En consecuencia, la base topográfica del contrato deberá quedar vinculada al Marco Geocéntrico Nacional de Referencia MAGNA-SIRGAS y no a sistemas locales arbitrarios.

El amarre geodésico deberá documentarse mediante puntos de control materializados o identificados, metodología de observación, equipos empleados, fechas de medición, sistema de referencia horizontal y vertical, proyección cartográfica utilizada, parámetros de transformación cuando a ello haya lugar, controles de cierre y precisión y demás metadatos necesarios para reproducir el levantamiento. La referencia horizontal se sujetará a MAGNA-SIRGAS, adoptado por el IGAC como datum oficial, y la representación cartográfica deberá observar las especificaciones vigentes del IGAC, incluidas las Resoluciones 471 y 529 de 2020 y las normas que las modifiquen o sustituyan. Cuando para el levantamiento se utilice una proyección diferente

	SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DE PUERTO LÓPEZ ANEXO 1 - ANEXO TÉCNICO CONSULTORÍA LICENCIA DE URBANIZACIÓN - VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)
---	---

al Origen Nacional, deberá documentarse su compatibilidad con MAGNA-SIRGAS y entregarse la información necesaria para su transformación e intercambio oficial.

El plano y la base de datos topográfica deberán contener, como mínimo, el área, linderos, vértices y mojones; curvas de nivel e información altimétrica suficiente; construcciones y elementos físicos existentes; secciones viales; camellones y accesos; líneas de alta tensión; redes visibles y elementos de infraestructura; reservas, afectaciones y limitaciones urbanísticas; áreas de amenaza; cuerpos de agua; bordes, rasgos geomorfológicos y elementos físicos relevantes del Caño Banderas; zonas de protección identificables; y los demás elementos exigidos por la Resolución 1025 de 2021, el PBOT o la autoridad competente.

El levantamiento incorporará un inventario georreferenciado del arbolado existente. Cada individuo deberá identificarse mediante código, coordenadas, registro fotográfico y los datos de campo necesarios para su valoración, incluyendo especie común y científica cuando pueda determinarse técnicamente, diámetro a la altura del pecho - DAP o la medida equivalente técnicamente procedente, altura o porte aproximado, estado general y observaciones relevantes. Con apoyo del profesional ambiental o forestal, el Consultor deberá identificar las especies sujetas a veda, protección especial o manejo particular y los individuos que, por su dimensión, condición o ubicación, queden sometidos a permiso, autorización, manejo, poda, traslado, compensación o tratamiento específico conforme a la normativa y a los criterios vigentes de CORMACARENA o de la autoridad competente. El presente Anexo no fija un diámetro universal de intervención; el Consultor deberá verificar y aplicar el criterio normativo o técnico vigente para cada especie y situación.

La topografía deberá permitir determinar con precisión las áreas y linderos de todos los polígonos resultantes del proyecto. Para cada lote privado, parque, cesión, vía, equipamiento, zona verde, franja de protección, reserva u otra área independiente se entregarán cuadros de coordenadas, cabida y descripción de linderos coherentes entre sí y con el plano urbanístico licenciado. Cuando se requiera licencia de subdivisión, se deberá producir también el plano del levantamiento topográfico que refleje el estado del predio antes y después de la subdivisión, debidamente amojonado, alinderado y con su respectivo cuadro de áreas, conforme a la Resolución 1025 de 2021.

Los planos se entregarán firmados y en tantas copias impresas como sean requeridas por la autoridad de licenciamiento, las empresas de servicios públicos, la autoridad ambiental, las oficinas notariales o registrales y las dependencias municipales para la correcta gestión del proyecto. Además, se entregarán en formato PDF y en formato DWG, DXF o formato CAD equivalente plenamente editable y compatible, junto con las bases de puntos, superficies, capas, estilos, referencias externas y demás archivos nativos necesarios para su reutilización por el Municipio.

4.5. Determinantes ambientales, de amenaza y riesgo

El Consultor deberá verificar y documentar los determinantes ambientales aplicables al predio y al proyecto urbanístico, con especial atención a la interacción con Caño Banderas, la referencia documental a una zona de reserva, el arbolado existente, las áreas de protección y los condicionantes derivados del PBOT o de decisiones de la autoridad ambiental. La ronda hídrica constituye una determinante ambiental de superior jerarquía y su acotamiento corresponde a la autoridad ambiental competente; por ello, el Consultor deberá gestionar ante CORMACARENA la información, concepto o pronunciamiento necesario y armonizarlo con el PBOT y la cartografía oficial. No se adoptará de manera automática una distancia fija como límite jurídico de la franja de protección: deberá determinarse con soporte oficial y técnico conforme al Decreto 1076 de

2015, el Decreto 2245 de 2017, la Resolución 957 de 2018 y las normas que los modifiquen o sustituyan.

Cuando el predio se encuentre en zona de amenaza o riesgo alto o medio de origen geotécnico o hidrológico y la normativa exija estudios detallados para la licencia, el Consultor deberá desarrollar los estudios y medidas de mitigación estrictamente requeridos, suscritos por profesionales legalmente competentes. De igual forma, cuando para definir la franja de protección, el manejo del arbolado, las restricciones ecosistémicas o cualquier otra determinante vinculada al licenciamiento sea necesario realizar estudios ambientales, inventarios forestales, caracterizaciones, conceptos técnicos, solicitudes de autorización o soportes complementarios, dichas actividades se entenderán incluidas en el alcance y precio global del contrato y no darán lugar a reconocimiento económico adicional. Cuando la exigencia no se active, el expediente deberá contener el soporte técnico y normativo que permita demostrar su no exigibilidad.

En materia de arbolado, el Consultor deberá tener en cuenta que el Decreto 1076 de 2015 regula la tala, traslado o reubicación de árboles aislados en centros urbanos para obras públicas o privadas y exige la intervención de la autoridad competente cuando corresponda. La información topográfica y ambiental deberá permitir que el proyecto urbanístico evite afectaciones innecesarias y, cuando una intervención sea inevitable, identifique desde esta fase los trámites, medidas de manejo y costos previsibles que deberán considerarse.

El producto ambiental deberá determinar expresamente la franja de protección aplicable al Caño Banderas y representar su polígono con coordenadas, cabida y linderos, indicando la fuente jurídica y técnica utilizada. Si la autoridad ambiental aún no cuenta con un acotamiento específico para el tramo correspondiente, el Consultor deberá obtener el pronunciamiento que permita definir el tratamiento aplicable al proyecto y dejar documentada la metodología y los criterios utilizados, sin sustituir la competencia de CORMACARENA.

4.6. Gestión de disponibilidades y viabilidades de servicios y alumbrado público

El Consultor deberá adelantar las solicitudes, seguimientos, aclaraciones y complementaciones necesarias para obtener los documentos externos contractualmente requeridos. Las gestiones se efectuarán, según la competencia informada por el Municipio, ante las siguientes entidades u operadores:

Componente	Entidad / operador	Resultado mínimo esperado
Acueducto	ESPUERTO S.A. E.S.P.	Certificación de disponibilidad inmediata, viabilidad, factibilidad o documento equivalente vigente, según el régimen aplicable y la denominación utilizada por el prestador. Además, información técnica disponible sobre punto o alternativa de conexión, restricciones, ampliaciones/refuerzos previsibles, parámetros y condiciones que permitan soportar la estimación preliminar de costos de la fase posterior.
Alcantarillado	ESPUERTO S.A. E.S.P.	Certificación de disponibilidad inmediata, viabilidad, factibilidad o documento equivalente vigente, con las condiciones de conexión o prestación que correspondan. Además, información técnica disponible sobre punto o alternativa de conexión, restricciones, ampliaciones/refuerzos previsibles, parámetros y

	SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DE PUERTO LÓPEZ
	ANEXO 1 - ANEXO TÉCNICO CONSULTORÍA LICENCIA DE URBANIZACIÓN - VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)

Componente	Entidad / operador	Resultado mínimo esperado
		condiciones que permitan soportar la estimación preliminar de costos de la fase posterior.
Energía eléctrica	Electrificadora del Meta S.A. E.S.P. - EMSA	Viabilidad, disponibilidad, factibilidad, punto o condiciones preliminares de conexión o documento equivalente que corresponda al nivel requerido para el proyecto y el licenciamiento. Además, información técnica disponible sobre punto o alternativa de conexión, restricciones, ampliaciones/refuerzos previsibles, parámetros y condiciones que permitan soportar la estimación preliminar de costos de la fase posterior.
Alumbrado público	Alumbrados del Llano S.A., en su condición de concesionario	Concepto, viabilidad o definición de condiciones aplicables al futuro sistema de alumbrado público, cuando corresponda dentro de sus competencias y del esquema municipal. Además, información técnica disponible sobre punto o alternativa de conexión, restricciones, ampliaciones/refuerzos previsibles, parámetros y condiciones que permitan soportar la estimación preliminar de costos de la fase posterior.

Las disponibilidades y viabilidades no se confundirán con la aprobación de diseños definitivos de redes. Sin embargo, la gestión no se limitará a obtener una certificación formal: el Consultor deberá recopilar y sistematizar, en el mayor nivel de detalle disponible y compatible con esta fase, la información técnica necesaria para que el Municipio pueda estimar preliminarmente el costo de las siguientes etapas. Para cada sistema deberá identificar, según la información suministrada por el prestador u operador, redes existentes relevantes, punto o alternativa preliminar de conexión, capacidades o restricciones conocidas, cotas o niveles cuando sean suministrados, condiciones de prestación, ampliaciones o refuerzos previsibles, longitudes aproximadas, cruces o servidumbres identificadas, infraestructura complementaria, requisitos de diseño y aprobación, normas técnicas del prestador y demás condicionantes que puedan tener incidencia económica.

Si un prestador condiciona la expedición de un concepto a información adicional, el Consultor deberá preparar la información compatible con el nivel de esta consultoría, sin convertir el requerimiento en un diseño constructivo definitivo excluido del alcance. Los datos obtenidos deberán alimentar de manera trazable el Producto 7 de costos y planeación, indicando qué magnitudes provienen de información oficial del prestador, cuáles se derivan del proyecto urbanístico y cuáles constituyen aproximaciones sujetas a los diseños definitivos posteriores.

4.7. Proyecto urbanístico para la licencia

El Consultor deberá elaborar el proyecto urbanístico que acompañará la solicitud de licencia, firmado por arquitecto con matrícula profesional vigente, de conformidad con los requisitos nacionales aplicables. El proyecto deberá corresponder a la topografía validada, a las determinantes y al PBOT vigente.

El plano y sus memorias deberán representar y cuantificar, según resulte aplicable:

1. Polígono objeto de licencia y su relación con el predio;
2. Afectaciones y suelos de protección;
3. Áreas útiles y lotes resultantes;
4. Cabida, coordenadas y linderos escritos de cada lote privado resultante y de cada parque, cesión, vía, equipamiento, zona de protección, reserva o polígono independiente que deba quedar jurídicamente determinado;
5. Cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales;
6. Zonas verdes y espacio público;
7. Configuración de la malla vial y perfiles urbanísticos exigibles;
8. Áreas de reserva o protección debidamente soportadas;
9. Franja de protección ambiental aplicable al caño banderas, con soporte técnico y jurídico y representación georreferenciada;
10. Cuadro general de áreas y amojonamiento o información equivalente exigible;
11. Identificación de etapas, cuando jurídicamente proceda;
12. Capacidad urbanística y número potencial y finalmente viable de lotes o soluciones vis.

La representación de vías, redes y demás infraestructuras en el proyecto urbanístico tendrá el alcance estrictamente necesario para demostrar la viabilidad urbanística y satisfacer el licenciamiento. No se interpretará como diseño geométrico vial constructivo ni como diseño definitivo de redes.

La determinación de cabida y linderos de los predios y áreas resultantes tendrá naturaleza técnico-jurídica. El profesional de topografía y el profesional jurídico deberán producir y validar conjuntamente las descripciones de linderos, cuadros de coordenadas y correspondencia con títulos, antecedentes, plano urbanístico y acto de licenciamiento. El resultado deberá permitir identificar inequívocamente cada lote privado, parque, zona de cesión, vía, equipamiento, zona verde, suelo o franja de protección y cualquier otro polígono que deba quedar jurídicamente diferenciado, y servir de insumo para las actuaciones notariales o registrales que legalmente correspondan.

4.8. Estructuración, radicación y gestión integral de la licencia de urbanización y actuaciones complementarias

El Consultor deberá preparar el expediente de licencia de urbanización de acuerdo con el Decreto 1077 de 2015, la Resolución 1025 de 2021, el Formulario Único Nacional vigente y las demás normas que modifiquen, adicionen o sustituyan dichas disposiciones. Deberá determinar jurídicamente, desde el primer mes, si la subdivisión queda íntegramente comprendida dentro de la licencia de urbanización o si, por razón de los antecedentes, la secuencia procedimental, la individualización predial o un requerimiento motivado de la autoridad, debe tramitarse adicionalmente una licencia de subdivisión. En este último evento, el expediente, trámite, seguimiento, ajustes y obtención en firme de la licencia de subdivisión estarán incluidos en el precio y alcance del contrato.

Cuando sea necesaria la licencia de subdivisión, el Consultor deberá elaborar y aportar los documentos adicionales previstos en la Resolución 1025 de 2021, incluido el plano del levantamiento topográfico que represente el estado de los predios antes y después de la subdivisión, con amojonamiento, linderos y cuadro de áreas, y deberá coordinar la completa correspondencia entre dicha actuación, la licencia de urbanización, el proyecto urbanístico y la individualización jurídica de los lotes y áreas resultantes.

El Consultor deberá verificar que la solicitud contenga todos los documentos exigibles y que se encuentre en condiciones de ser radicada en legal y debida forma. La mera asignación de un número de correspondencia, la presentación de un expediente incompleto o una radicación condicionada por faltantes imputables al Consultor no satisfacen este resultado.

Durante el trámite, el Consultor deberá mantener una matriz de seguimiento con fecha, actuación, radicado, responsable, requerimiento, término de respuesta, respuesta presentada y estado. Deberá preparar y radicar oportunamente las aclaraciones, correcciones y complementaciones que se deriven de observaciones atribuibles al expediente o al proyecto, y coordinar con la Entidad las actuaciones que por su naturaleza correspondan exclusivamente al titular del predio o a la autoridad municipal.

El resultado contractual final exige la licencia de urbanización expedida, debidamente notificada y en firme, con sus planos aprobados y, cuando resulte jurídicamente necesaria, la licencia de subdivisión o actuación complementaria igualmente expedida, notificada y en firme. El Consultor deberá dejar además preparados y gestionados los documentos técnicos y jurídicos requeridos para la protocolización, registro o individualización de los predios resultantes cuando estas actuaciones sean indispensables para obtener predios singulares utilizables por el programa VIS, sin que ello comporte transferencia de dominio. Las decisiones administrativas y registrales corresponden a las autoridades y oficinas competentes. Los eventos en los que la obtención del acto resulte impedida o demorada por una causa externa no imputable al Consultor deberán tratarse conforme a la matriz de riesgos, la prueba de diligencia y las reglas contractuales sobre suspensión, prórroga o restablecimiento del cronograma, según corresponda.

4.9. Insumos preliminares de costos y planeación para la fase posterior

Sin desarrollar diseños definitivos de ingeniería, el Consultor deberá entregar información suficiente para que el Municipio pueda dimensionar económicamente la fase posterior con un nivel preliminar, trazable y útil para planeación presupuestal. Este producto tendrá carácter referencial y de maduración del proyecto y no constituirá presupuesto oficial de obra ni documento suficiente, por sí solo, para contratar la construcción. Su elaboración deberá integrar el proyecto urbanístico licenciado, la información obtenida de los prestadores y operadores, las determinantes ambientales, las áreas resultantes y las condiciones técnicas conocidas de cada componente.

El producto deberá contener, como mínimo:

1. Descomposición de la futura urbanización por componentes relevantes: vías y espacio público, acueducto, alcantarillado, drenaje cuando corresponda, energía, alumbrado público, zonas verdes, obras de mitigación cuando apliquen y demás componentes identificados;
2. Magnitudes o cantidades preliminares de alto nivel que puedan derivarse objetivamente del proyecto urbanístico licenciado, diferenciándolas de las cantidades de diseño definitivo;
3. Precios o costos unitarios de referencia provenientes de fuentes institucionales, listados oficiales, procesos comparables o consultas de mercado debidamente identificadas;
4. Estimación preliminar de costos por componente y total, indicando supuestos, fecha base, exclusiones, incertidumbres y contingencias;
5. Tratamiento mediante rangos o provisiones de los componentes que no puedan cuantificarse razonablemente sin diseños definitivos;
6. Identificación de los estudios y diseños definitivos que deberán contratarse antes de ejecutar las obras;

7. Especificaciones técnicas preliminares de construcción para los componentes de urbanización, de carácter referencial, indicando materiales, criterios de calidad, pruebas, controles y condiciones de ejecución que puedan establecerse razonablemente desde esta fase con fundamento en la normativa vigente y en las exigencias de los prestadores u operadores, sin presentarlas como especificaciones finales o definitivas para contratar o ejecutar las obras;
8. Ruta de maduración de la fase posterior y secuencia recomendada de diseños, aprobaciones y ejecución;
9. Cronograma preliminar de la fase posterior a nivel de componentes, sin presentarlo como programación contractual de obra definitiva.

No se exigirán análisis de precios unitarios exhaustivos, cantidades definitivas ni programación detallada de obra, porque tales productos dependen de los diseños definitivos expresamente excluidos de esta consultoría. Sí deberán entregarse especificaciones técnicas preliminares de construcción, de carácter referencial, y criterios normativos actualizados para la fase posterior. Como mínimo, el componente de agua potable y saneamiento deberá referenciar el RAS vigente—Resolución 0330 de 2017, modificada por la Resolución 0799 de 2021 y demás normas aplicables— y las exigencias de ESPUERTO S.A. E.S.P.; el componente eléctrico deberá considerar el RETIE vigente, actualmente modificado mediante la Resolución 40284 de 2026 y las normas del operador EMSA; y el alumbrado público deberá considerar el RETILAP vigente, actualmente modificado mediante la Resolución 40286 de 2026, además de las condiciones del concesionario. Toda referencia deberá ser verificada nuevamente a la fecha de entrega y quedar expresamente calificada como preliminar y sujeta a los diseños definitivos.

4.10. Expediente maestro final

El Consultor deberá consolidar un expediente maestro final organizado por índice, versión y disciplina. Deberá contener los documentos técnicos, jurídicos, ambientales y administrativos finales, la trazabilidad de trámites, las viabilidades, el expediente de licencia, el acto administrativo de urbanización y, cuando corresponda, el de subdivisión, las constancias de notificación y firmeza, los planos licenciados, la determinación de cabida y linderos de todos los predios y áreas resultantes, la franja de protección ambiental del Caño Banderas, los insumos de costos y planeación, las especificaciones técnicas preliminares, los archivos editables y los soportes de aprobación. No podrán coexistir como “finales” versiones incompatibles entre sí.

5. PRODUCTOS Y CRITERIOS MÍNIMOS DE ACEPTACIÓN

No.	Producto	Contenido y criterio mínimo de aceptación
1	Plan de trabajo, inventario y diagnóstico integral	Plan de trabajo aprobado; inventario documental; matriz de información faltante; diagnóstico jurídico-predial y urbanístico; modalidad de licencia de urbanización motivada; determinación expresa sobre necesidad o no de licencia de subdivisión; ruta para individualización jurídica de predios; matriz de determinantes, trámites y actuaciones a cargo de cada interviniente.
2	Levantamiento topográfico MAGNA-SIRGAS y base cartográfica	Plano topográfico anclado a MAGNA-SIRGAS y firmado por profesional competente; memoria geodésica; puntos de control; área y linderos; levantamiento de Caño Banderas;

	SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DE PUERTO LÓPEZ
	ANEXO 1 - ANEXO TÉCNICO CONSULTORÍA LICENCIA DE URBANIZACIÓN - VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)

No.	Producto	Contenido y criterio mínimo de aceptación
		arbolado georreferenciado con DAP y caracterización necesaria; redes e infraestructuras visibles; reservas y afectaciones; cuadros de coordenadas; PDF, DWG/DXF o similar, archivos nativos y copias impresas requeridas.
3	Disponibilidades, viabilidades e información técnica de servicios	Documentos vigentes obtenidos ante ESPUERTO S.A. E.S.P., EMSA S.A. E.S.P. y Alumbrados del Llano S.A.; condiciones y puntos preliminares de conexión; restricciones, refuerzos o ampliaciones previsibles; parámetros, normas del prestador y demás información disponible que permita alimentar la estimación preliminar de costos; matriz de trazabilidad de gestiones.
4	Proyecto urbanístico e individualización de áreas para VIS	Plano y memoria urbanística firmados por arquitecto competente; configuración de lotes; cuadro de áreas; vías y perfiles urbanísticos; cesiones; parques; equipamientos; espacio público; zonas verdes; protecciones; franja de protección del Caño Banderas; capacidad y número viable de soluciones VIS; determinación técnico-jurídica de cabida, coordenadas y linderos escritos de cada lote y de cada área pública, de cesión o de protección resultante, validada conjuntamente por topografía y el componente jurídico.
5	Componente ambiental, determinantes, amenaza y riesgo	Identificación documentada de determinantes; pronunciamiento o soporte aplicable a la ronda/franja de protección del Caño Banderas; evaluación del arbolado y trámites de manejo cuando correspondan. Cuando se active la exigencia normativa: estudios ambientales, forestales, de amenaza y riesgo o medidas estrictamente requeridos para el licenciamiento, incluidos en el precio contractual. Cuando no se active: soporte técnico y normativo de no exigibilidad.
6	Expediente(s) de licencia y radicación en legal y debida forma	Formulario Único Nacional vigente; documentos generales y adicionales exigibles; expediente completo de licencia de urbanización y, cuando proceda, expediente de licencia de subdivisión; constancias de radicación en legal y debida forma; matrices de seguimiento; respuestas a requerimientos; documentos técnicos y jurídicos para protocolización o individualización cuando sean indispensables.
7	Insumos preliminares de costos, especificaciones y planeación de la fase posterior	Estimación referencial de costos por componentes; magnitudes preliminares; fuentes de precios; información técnica de prestadores; supuestos, rangos e incertidumbres; especificaciones técnicas preliminares de construcción, de carácter referencial, conforme a RAS, RETIE, RETILAP, PBOT y normas de prestadores aplicables; identificación de estudios/diseños definitivos pendientes; hoja de ruta y cronograma preliminar de maduración.

No.	Producto	Contenido y criterio mínimo de aceptación
8	Expediente maestro final y resultado contractual	Licencia de urbanización expedida, notificada y en firme y, cuando sea necesaria, licencia de subdivisión o actuación complementaria igualmente en firme; planos licenciados; viabilidades y conceptos vigentes; determinación final de cabida y linderos de lotes, parques, cesiones y demás áreas; franja de protección del Caño Banderas; totalidad de productos finales; especificaciones técnicas preliminares de construcción, de carácter referencial; archivos editables/nativos e impresos requeridos; índice maestro; informe final; cierre de observaciones imputables al Consultor.

5.1. Regla de aceptación de productos

La aprobación de un producto por la supervisión exige verificar completitud, coherencia con el objeto, cumplimiento normativo, correspondencia con la versión vigente del proyecto y entrega de los soportes firmados y editables cuando correspondan. La aprobación de la supervisión no sustituye las decisiones, certificaciones o aprobaciones cuya expedición sea competencia exclusiva de terceros.

El Consultor deberá corregir, sin costo adicional, los errores, omisiones, incompatibilidades o incumplimientos normativos que le sean imputables y que se identifiquen durante la ejecución o el trámite de la licencia.

6. PLAZO Y ORGANIZACIÓN TEMPORAL

El plazo de ejecución será de cuatro (4) meses, contados a partir del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos legales y contractuales de ejecución. La programación se desarrollará mediante actividades concurrentes, priorizando la obtención temprana de viabilidades y la radicación de la licencia en legal y debida forma.

Periodo	Actividades principales
Mes 1	Planeación; recepción e inventario; diagnóstico jurídico-predial y urbanístico; decisión motivada sobre licencia de subdivisión; levantamiento topográfico MAGNA-SIRGAS; inventario arbóreo; gestión inicial ante CORMACARENA; solicitudes formales a prestadores y operadores; definición inicial de determinantes; antepropuesta del proyecto urbanístico.
Mes 2	Obtención y consolidación de disponibilidades/viabilidades e información técnica de redes; cierre del proyecto urbanístico y de linderos; componente ambiental y de amenaza/riesgo cuando aplique; integración documental; radicación en legal y debida forma de la licencia de urbanización y, si corresponde, de la licencia de subdivisión; inicio de costos y especificaciones técnicas preliminares de construcción, de carácter referencial.

	SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DE PUERTO LÓPEZ
	ANEXO 1 - ANEXO TÉCNICO CONSULTORÍA LICENCIA DE URBANIZACIÓN - VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)

Periodo	Actividades principales
Mes 3	Seguimiento a los trámites; atención de observaciones y requerimientos; ajustes al proyecto y a la individualización predial; cierre técnico de viabilidades; elaboración de costos, especificaciones técnicas preliminares de construcción, de carácter referencial y hoja de ruta de la fase posterior; gestión para expedición de los actos administrativos.
Mes 4	Cierre de observaciones; expedición, notificación y gestión hasta firmeza de la licencia de urbanización y de la licencia de subdivisión cuando aplique; entrega de planos licenciados; linderos finales; documentos de individualización; expediente maestro final; cierre documental y financiero.

La distribución anterior es una estructura mínima. El cronograma contractual detallado deberá señalar hitos, responsables, dependencias, ruta crítica y fechas de radicación. Las demoras atribuibles exclusivamente a prestadores, operadores o autoridades deberán documentarse en tiempo real y serán tratadas conforme a la asignación de riesgos del proceso, sin liberar al Consultor de su deber de seguimiento, impulso y respuesta oportuna.

7. PRESUPUESTO OFICIAL, ANTICIPO Y FORMA DE PAGO

7.1. Presupuesto oficial

El Presupuesto Oficial de la consultoría es de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$400.000.000), incluido IVA y demás tributos a que haya lugar. La estructura detallada por actividades, productos, personal, dedicaciones y costos deberá corresponder al Formulario 1 - Presupuesto Oficial ajustado al alcance de este Anexo. El precio deberá contemplar la eventual licencia de subdivisión, los estudios ambientales o de riesgo que puedan activarse por las condiciones del predio, el personal complementario, las brigadas de topografía, el dibujo y los demás medios necesarios para obtener los resultados, sin reconocimiento económico adicional. No podrán conservarse dentro del presupuesto valores asignados a diseños definitivos expresamente excluidos sin una reestructuración económica técnicamente sustentada.

FORMA DE PAGO: El Municipio de Puerto López pagará al CONTRATISTA el valor del contrato que resulte del presente proceso, de conformidad con el cumplimiento de los productos, actividades y obligaciones establecidos en el contrato, los Estudios y Documentos Previos, el Anexo Técnico y demás documentos que hagan parte integral del mismo, de acuerdo con el siguiente esquema de pago:

Los pagos se establecen en TRES (03) pagos parciales, con la relación anexa del servicio prestado, las actividades desarrolladas y entregadas, hasta el 90% del valor total del contrato.

El último pago, correspondiente al 10% del valor total del contrato, se realizará una vez se suscriban las actas de Terminación y liquidación del contrato.

El Contratista deberá presentar para el trámite de sus cuentas además de los documentos relacionados la factura de venta, conforme al Decreto 2242 de 2015, y la Resolución 000042 de 2020, la cual deberá ser enviada al correo electrónico sechacienda@puertolopez-meta.gov.co, la fecha de la factura debe corresponder al mes de su elaboración, y en ella constará el número del contrato, el concepto del bien o servicio que se está cobrando. En caso de no estar obligado a

facturar, deberá presentar el documento equivalente

Nota: Todos los pagos estarán sujetos a los desembolsos que efectué la Tesorería Municipal, sin perjuicio del cumplimiento del objeto contractual y demás requisitos legales para su cancelación.

Para el trámite del pago final, el CONTRATISTA deberá presentar, como mínimo, el informe final de la consultoría, la totalidad de los estudios, diseños, planos, memorias de cálculo, especificaciones técnicas, cantidades de obra, análisis de precios unitarios, presupuesto, certificaciones, documentos requeridos para los trámites correspondientes y demás productos establecidos en el Anexo Técnico.

8. CONDICIONES PARTICULARES DEL PROYECTO

8.1. Autoridad de licenciamiento

La solicitud de licencia se tramitará ante la Secretaría de Planeación Municipal de Puerto López, Meta, de acuerdo con la competencia institucional informada por el Municipio. Todas las comunicaciones y actuaciones deberán quedar incorporadas en la matriz de seguimiento y en el expediente maestro.

8.2. Propietario y actuaciones reservadas a la Entidad

El Municipio de Puerto López es el titular registral identificado en la información aportada. Cuando una solicitud, declaración, firma, autorización, pago o actuación deba ser ejecutada directamente por el propietario, representante legal o servidor competente, el Consultor deberá preparar oportunamente el documento, advertir el término y gestionar su obtención, sin sustituir la competencia de la Entidad.

8.3. Gastos, tasas, derechos y expensas

Los gastos oficiales de expedición de certificados, copias, tasas, impuestos, derechos, estampillas, publicaciones, expensas, derechos notariales o registrales y pagos a terceros que puedan causarse durante los trámites deberán identificarse en el Formulario 1 y en la Minuta. Cuando el pago corresponda al Municipio, el Consultor deberá identificarlo desde el plan de trabajo y mantener actualizado un calendario de costos oficiales previsibles. Cada vez que se requiera efectuar un pago, deberá informar y soportar su necesidad con anticipación suficiente para que la Entidad adelante oportunamente los trámites presupuestales, de tesorería, autorización y desembolso que correspondan. Si la causación o el término de pago surge de una actuación de tercero que no pudo preverse, el Consultor deberá informar inmediatamente a la supervisión. La falta de aviso oportuno imputable al Consultor no podrá utilizarse como justificación de una demora en la ruta crítica.

8.4. Calidad y coordinación documental

Todos los documentos deberán utilizar una misma base topográfica y una única versión vigente del proyecto urbanístico. Los cuadros de áreas, lotes, cesiones, zonas verdes, vías, protecciones y demás elementos deberán coincidir entre memoria, plano, expediente radicado y planos licenciados.

8.5. Formatos y soporte digital

Los informes se entregarán en PDF y formato editable; los cuadros de áreas, linderos, presupuestos y costos, en hoja de cálculo editable; y la topografía y el proyecto urbanístico, en PDF firmado y en archivos DWG, DXF o formato CAD equivalente, con sus capas, referencias y archivos nativos. Los planos deberán entregarse además en tantas copias impresas y firmadas como sean necesarias para la radicación, revisión, aprobación, protocolización, registro y archivo institucional. Las comunicaciones externas, certificaciones, viabilidades y actos administrativos se entregarán en PDF legible. La nomenclatura, estructura de carpetas, control de versiones y metadatos mínimos serán definidos en el plan de trabajo aprobado.

8.6. Sostenibilidad

La consultoría privilegiará el intercambio y archivo digital. Cuando se requieran impresiones físicas, se utilizarán únicamente las necesarias para radicaciones, firmas o revisiones que no

	SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DE PUERTO LÓPEZ
	ANEXO 1 - ANEXO TÉCNICO CONSULTORÍA LICENCIA DE URBANIZACIÓN - VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)

puedan cumplirse electrónicamente. Este criterio no podrá transformarse en una exigencia ajena al objeto ni en un factor que altere la selección del consultor sin soporte en el Pliego.

9. DOCUMENTOS E INSUMOS QUE ENTREGARÁ LA ENTIDAD

No.	Insumo
1	Escritura Pública No. 0364 del 12 de junio de 2015 y anexos disponibles.
2	Certificado de tradición y libertad / consulta registral disponible de la matrícula inmobiliaria No. 234-24099.
3	Certificación expedida por la Secretaría de Planeación sobre la localización urbana del predio, incorporada en los antecedentes documentales del inmueble.
4	Documentación institucional del proyecto BPIN 2024505730023 y certificados presupuestales vigentes que amparen el proceso.
5	Información disponible del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Acuerdo Municipal No. 031 de 2019, cartografía y actos complementarios que obren en los archivos municipales.
6	Antecedentes urbanísticos del predio que obren en los archivos municipales, incluidos los actos o planos de 2015 que puedan tener efectos sobre la modalidad de licencia.
7	Poderes, certificaciones, firmas y documentos institucionales que deban ser expedidos o suscritos por el Municipio como propietario y solicitante.
8	Cualquier otra información oficial disponible que sea pertinente y cuya entrega haya sido identificada por la supervisión.

La entrega de estos insumos no implica que la Entidad garantice su suficiencia técnica ni exime al Consultor de verificar su vigencia, consistencia y utilidad para el licenciamiento. La información faltante deberá ser identificada desde el inicio y gestionada según la distribución de responsabilidades.

10. EQUIPO PROFESIONAL PARA LA EJECUCIÓN

La Entidad exige un equipo interdisciplinario de alta preparación y experiencia porque el resultado contratado no es meramente documental: debe producir, dentro de un plazo de cuatro (4) meses, una configuración urbanística y predial jurídicamente utilizable para un programa VIS, obtener licencias urbanísticas en firme, coordinar simultáneamente actuaciones ante la autoridad de planeación, prestadores de servicios públicos, operador de red, concesionario de alumbrado, autoridad ambiental y, cuando corresponda, instancias notariales o registrales, y entregar información económica suficiente para las fases siguientes. La calidad del equipo incide directamente en la viabilidad del proyecto, en la correcta aplicación del PBOT, en la protección de áreas ambientales, en la certeza de los linderos y en la posibilidad real de que el Municipio atienda oportunamente una necesidad pública de vivienda dirigida a hogares con mayores dificultades de acceso.

Las exigencias mínimas se justifican además por la concurrencia temporal de actividades y por la necesidad de reducir reprocesos en un cronograma corto. El Director, el Arquitecto especialista en urbanismo y/o desarrollo regional, el profesional de topografía y el profesional jurídico deberán ser personas distintas, por corresponder a núcleos de responsabilidad que deben operar de manera simultánea y con autonomía técnica. La posible acumulación de otros roles solo podrá

aceptarse cuando exista habilitación legal, se acrediten integralmente los requisitos de ambos perfiles y la supervisión verifique que la dedicación resultante no compromete la ejecución. Estas condiciones deberán quedar reflejadas de forma idéntica en el Estudio del Sector, el Estudio Previo, el Pliego y el Formulario 1.

PERSONAL MÍNIMO REQUERIDO:

Perfil No.	# de profesionales	Cargo	Título Profesional	Título de Posgrado	% Dedicación (mensual)	Experiencia general (años mínimos)	Experiencia específica (años mínimos)
1	1	Director de Consultoría	Profesional en Ingeniería Civil y/o Arquitectura	Posgrado en gerencia, dirección o gestión de proyectos, construcción, urbanismo o desarrollo territorial	60%	12 años	Mínimo 1 contrato de consultoría que cuente con diseños urbanísticos, espacio público y gestión predial, con un área igual o superior al 30% del proyecto.
1	1	Arquitecto responsable del proyecto urbanístico	Profesional en arquitectura	Con posgrado en Urbanismo y/o Desarrollo Regional.	100%	12 años	Mínimo 1 contrato de consultoría que cuente con diseños urbanísticos, espacio público y gestión predial, con un área igual o superior al 30% del proyecto.
1	1	Profesional de topografía	Ingeniero Topográfico o Topógrafo Profesional licenciado	N/A	70%	10 años	Mínimo 1 contrato de consultoría que cuente con estudios de topografía, con un área igual o superior al 30% del proyecto.
1	1	Profesional jurídico	Abogado	N/A	70%	10 años	Mínimo 1 contrato de consultoría en gestión predial.
1	1	Profesional de agua potable y saneamiento	Ingeniero Hidráulico, o Ingeniero Civil	posgrado en Hidráulica	40%	8 años	Mínimo 3 años específicos en consultoría de obras civiles.
1	1	Profesional de energía.	Ingeniero Eléctrico	N/A	40%	8 años	Mínimo 3 años específicos en proyectos de consultoría y/o interventoría a infraestructura.

PERSONAL CLAVE EVALUABLE:

Perfil No.	# de profesionales	Cargo	Título Profesional	Título de Posgrado	% Dedicación (mensual)	Experiencia general (años mínimos)	Experiencia específica (años mínimos)
1	1	Director de Consultoría	Profesional en Ingeniería Civil y/o Arquitectura	Posgrado en gerencia, dirección o gestión de proyectos, construcción, urbanismo o desarrollo territorial	60%	12 años	Mínimo 1 contrato de consultoría que cuente con diseños urbanísticos, espacio público y gestión predial, con un área igual o superior al 30% del proyecto.
1	1	Arquitecto responsable del proyecto urbanístico	Profesional en arquitectura	Con posgrado en Urbanismo y/o Desarrollo Regional.	100%	12 años	Mínimo 1 contrato de consultoría que cuente con diseños urbanísticos, espacio público y gestión predial, con un área igual o superior al 30% del proyecto.
1	1	Profesional de agua potable y saneamiento	Ingeniero Hidráulico, o Ingeniero Civil	posgrado en Hidráulica	40%	8 años	Mínimo 3 años específicos en consultoría de obras civiles.

CONSULTORIA PARA REALIZAR LOS ESTUDIOS PREDIALES, LICENCIAMIENTOS URBANÍSTICOS, ESTUDIOS TÉCNICOS Y DISEÑOS COMPLEMENTARIOS REQUERIDOS PARA LA HABILITACIÓN DEL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE PUERTO LÓPEZ, META." BPIN 2024505730023

10.2. Personal complementario condicionado por las exigencias del licenciamiento

Si durante el diagnóstico se activa la obligación de elaborar estudios detallados de amenaza y riesgo, estudios geotécnicos, hidrológicos, hidráulicos, ambientales, forestales o cualquier otro soporte técnico especializado exigido por la normativa o por la autoridad competente para obtener la licencia, el Consultor deberá incorporar, sin reconocimiento económico adicional, los profesionales legalmente idóneos que sean necesarios para producir y firmar dichos documentos. La oferta económica deberá prever esta contingencia dentro del precio global y la supervisión verificará, antes de cada actuación, la idoneidad y experiencia del especialista correspondiente.

11. OBLIGACIONES TÉCNICAS ESPECÍFICAS DEL CONSULTOR

1. Ejecutar la consultoría conforme al objeto, alcance, productos, cronograma y normativa vigente;
2. Verificar oportunamente la información base y advertir inconsistencias capaces de afectar el licenciamiento;
3. Mantener vigente y disponible el equipo profesional necesario para cada producto;
4. Mantener disponibles las brigadas de topografía, cadeneros, dibujante y profesionales complementarios necesarios para cumplir simultáneamente las actividades críticas del cronograma;
5. Gestionar tempranamente las solicitudes ante prestadores, operadores y autoridad de licencias;
6. No ampliar unilateralmente el alcance hacia diseños definitivos excluidos;
7. Radicar la licencia en legal y debida forma y atender dentro de término los requerimientos;
8. Tramitar, cuando resulte necesaria, la licencia de subdivisión o actuación complementaria hasta su obtención en firme, sin costo adicional para la entidad;
9. Corregir sin costo adicional errores u omisiones imputables al consultor;
10. Mantener trazabilidad integral de comunicaciones, versiones, decisiones y documentos;
11. Conservar la coherencia entre el proyecto urbanístico radicado y el finalmente licenciado;
12. Garantizar la coincidencia entre la base magna-sirgas, los linderos escritos, el cuadro de áreas, el proyecto urbanístico, la licencia y los documentos de individualización predial;
13. Entregar los archivos editables/nativos y documentos firmados finales;
14. Identificar claramente supuestos, limitaciones e incertidumbres en los insumos preliminares de costos;
15. Entregar especificaciones técnicas preliminares de construcción, de carácter referencial, actualizadas conforme a la normativa vigente y diferenciarlas expresamente de las especificaciones constructivas finales o definitivas que deberán producirse en la fase posterior;
16. Guardar reserva sobre información sujeta a protección legal y cumplir las reglas de tratamiento de datos que correspondan;
17. Cumplir las demás obligaciones directamente derivadas de la naturaleza del contrato y que se encuentren expresamente incorporadas en los documentos del proceso.

12. OBLIGACIONES TÉCNICAS DE LA ENTIDAD

1. Entregar los documentos e insumos disponibles identificados en este Anexo;
2. Designar la supervisión y adoptar oportunamente las decisiones que correspondan al propietario o contratante;
3. Suscribir poderes, formularios, declaraciones o documentos que deban provenir del titular del predio;
4. Facilitar el acceso al predio para las actividades de campo;
5. Realizar o autorizar los pagos oficiales que contractualmente sean de su cargo;
6. Tramitar oportunamente las solicitudes internas necesarias para no afectar la ruta crítica;

7. Revisar y pronunciarse sobre los productos dentro de los términos del contrato, sin sustituir la responsabilidad profesional del Consultor.

8.

13. SUPERVISIÓN Y CONTROL

La supervisión estará a cargo del funcionario o servidor que designe el Municipio de Puerto López. Verificará el cumplimiento técnico, administrativo, financiero y jurídico del contrato, con especial énfasis en cronograma, inversión y amortización del anticipo, calidad y coherencia de los productos, radicaciones, trazabilidad de trámites, viabilidades, licencia urbanística, firmeza del acto y expediente maestro final.

La supervisión no sustituye la responsabilidad de los profesionales firmantes ni las competencias de la Secretaría de Planeación en su condición de autoridad de licenciamiento, de las empresas prestadoras, de EMSA o del concesionario de alumbrado público.

14. REFERENTES NORMATIVOS Y TÉCNICOS MÍNIMOS

Materia	Referencia mínima
Ordenamiento territorial y desarrollo urbano	Constitución Política, en especial artículos 51, 79, 80, 311 y 313; Ley 388 de 1997, particularmente artículos 8, 20, 35, 36, 37 y 99, y normas que la modifiquen; Ley 1454 de 2011, en lo relativo a ordenamiento y desarrollo territorial, coordinación y competencias municipales; PBOT vigente de Puerto López, identificado en el expediente mediante el Acuerdo Municipal No. 031 de 2019 y sus instrumentos complementarios.
Vivienda de Interés Social	Ley 3 de 1991 y modificaciones vigentes, en cuanto al Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, urbanización de terrenos y habilitación/legalización de inmuebles; Ley 2079 de 2021 en lo pertinente.
Licencias de urbanización y subdivisión	Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones, en especial artículos 2.2.6.1.1.1, 2.2.6.1.1.4 y 2.2.6.1.1.6; Decreto 1783 de 2021 y normas posteriores que resulten aplicables.
Documentos de la solicitud	Resolución 1025 de 2021 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, incluyendo requisitos del plano topográfico MAGNA-SIRGAS, proyecto urbanístico, disponibilidad inmediata de servicios, estudios de amenaza/riesgo y documentos adicionales de subdivisión.
Georreferenciación y cartografía	Marco de referencia MAGNA-SIRGAS y especificaciones técnicas vigentes del IGAC, incluidas las Resoluciones 471 y 529 de 2020, modificadas y complementadas por las disposiciones posteriores aplicables, entre ellas la Resolución 197 de 2022, o las normas que las sustituyan. La consultoría deberá documentar el sistema horizontal y vertical, proyección, puntos de control, precisión, metadatos y parámetros necesarios para transformación e intercambio de la información.
Ambiente, ronda hídrica y arbolado	Ley 99 de 1993; Decreto 1076 de 2015; Decreto 2245 de 2017 y Resolución 957 de 2018 sobre rondas hídricas; disposiciones vigentes sobre árboles aislados, tala, traslado o reubicación y los actos o criterios que expida CORMACARENA en su jurisdicción.
Agua potable y saneamiento	Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico - RAS: Resolución 0330 de 2017, modificada por la Resolución 0799 de 2021, correcciones y normas posteriores; exigencias técnicas vigentes de ESPUERTO S.A. E.S.P.

	SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DE PUERTO LÓPEZ
	ANEXO 1 - ANEXO TÉCNICO CONSULTORÍA LICENCIA DE URBANIZACIÓN - VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)

Materia	Referencia mínima
Energía eléctrica	RETIE vigente, actualmente modificado por la Resolución 40284 de 2026 del Ministerio de Minas y Energía, y normas posteriores; condiciones técnicas vigentes de EMSA S.A. E.S.P.
Alumbrado público	RETILAP vigente, actualmente modificado por la Resolución 40286 de 2026 del Ministerio de Minas y Energía, y normas posteriores; condiciones técnicas vigentes del concesionario Alumbrados del Llano S.A.
Formulario Único Nacional	Formato vigente conforme a la Resolución 1051 de 2025 y actualizaciones aplicables a la fecha de radicación.
Contratación estatal	Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015 y demás normas vigentes aplicables a la consultoría y al concurso de méritos.
Documentos Tipo	Resolución 952 de 2025 de Colombia Compra Eficiente, únicamente como referente para el análisis de ámbito objetivo y la justificación de no aplicación definida en este proceso.

Las referencias anteriores no sustituyen la obligación del Consultor de verificar la normativa vigente a la fecha de ejecución y de aplicar las normas territoriales, técnicas y procedimentales que realmente correspondan al proyecto.

15. INFORMACIÓN CRÍTICA QUE DEBERÁ VERIFICARSE DURANTE LA EJECUCIÓN

Aspecto	Tratamiento
Antecedentes urbanísticos de 2015	Verificar acto fuente, planos, vigencia, ejecución material y efectos actuales antes de definir la modalidad de licencia.
Clasificación urbanística	Conciliar certificación municipal, PBOT y cartografía con la expresión registral "Tipo de Predio: Rural".
Zona de reserva	Georreferenciarla, establecer fuente y naturaleza jurídica y determinar su efecto sobre áreas útiles y proyecto.
Caño Banderas	Identificar ronda, protección, amenaza/riesgo y demás determinantes aplicables con soporte oficial.
Disponibilidad de servicios	Obtener documentos vigentes y condiciones reales de conexión o prestación antes de consolidar la radicación.
Modalidad exacta de urbanización	Determinar motivadamente desarrollo, reurbanización o saneamiento, según antecedentes y estado actual.
Gastos oficiales	Identificar con precisión conceptos, responsables y valores antes de su causación.
Licencia de subdivisión	Definir en el diagnóstico si la subdivisión queda incorporada en la licencia de urbanización o si se requiere trámite autónomo; si es necesario, tramitarlo dentro del precio y plazo contractual.
Individualización predial	Verificar las actuaciones técnicas, notariales y registrales indispensables para obtener predios singulares y preparar cabida, linderos, coordenadas y documentos de protocolización o registro que correspondan.

Aspecto	Tratamiento
Arbolado	Inventariar y georreferenciar individuos; identificar especies protegidas, vedadas o de manejo especial y criterios de intervención vigentes ante CORMACARENA.
Georreferenciación	Confirmar amarre MAGNA-SIRGAS, puntos de control, proyección, sistema vertical, precisión, metadatos y compatibilidad con la cartografía del PBOT y de las autoridades.
Franja de protección del Caño Banderas	Obtener la información o pronunciamiento de CORMACARENA y determinar el polígono aplicable con coordenadas, cabida, linderos y soporte técnico-jurídico.

16. CONDICIÓN DE CIERRE CONTRACTUAL

El contrato no se entenderá cumplido únicamente con la elaboración de planos, la obtención de un número de radicado o la expedición de viabilidades aisladas. El cierre contractual exige que la Entidad reciba la totalidad de los productos aprobados, las viabilidades y conceptos previstos, la información técnica de redes necesaria para la planeación de costos, las especificaciones técnicas preliminares, la licencia de urbanización expedida, notificada y en firme y, cuando resulte necesaria, la licencia de subdivisión o actuación complementaria igualmente en firme, los planos licenciados, la determinación definitiva de cabida y linderos de todos los predios y áreas resultantes, la franja de protección del Caño Banderas y el expediente maestro final.

La totalidad de los documentos finales deberá corresponder a una única versión coordinada y georreferenciada. No procederá el recibo final mientras subsistan inconsistencias materiales imputables al Consultor entre las licencias otorgadas, los planos aprobados, la base MAGNA-SIRGAS, el cuadro de áreas, los linderos, la configuración de lotes, parques, cesiones y demás áreas, la franja de protección ambiental, las viabilidades externas y los documentos complementarios entregados al Municipio.

17. TRAZABILIDAD DE LA REESTRUCTURACIÓN DEL ANEXO

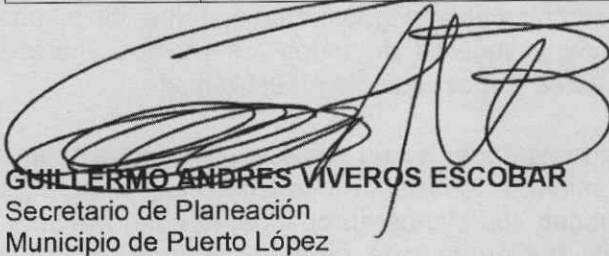
Elemento	Modificación
Objeto	Se incorpora expresamente la individualización jurídica de predios resultantes y la licencia de subdivisión cuando sea necesaria, sin valor adicional.
Alcance	Se mantienen excluidos los diseños definitivos, pero se incorporan topografía MAGNA-SIRGAS reforzada, inventario arbóreo, estudios ambientales condicionados, linderos y especificaciones técnicas preliminares.
Productos	Los 8 productos se fortalecen con licencia de subdivisión condicionada, linderos de áreas resultantes, franja de protección del Caño Banderas, información de redes para costos y especificaciones técnicas preliminares de construcción, de carácter referencial.
Presupuesto	Se mantiene el techo de \$400.000.000, sujeto a reconstrucción del Formulario 1 para justificar económicamente el nuevo alcance.
Plazo	Se fija en cuatro (4) meses.
Anticipo	Se mantiene en 40 %.



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DE PUERTO LÓPEZ

ANEXO 1 - ANEXO TÉCNICO CONSULTORÍA
LICENCIA DE URBANIZACIÓN - VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)

Elemento	Modificación
Forma de pago	Se mantiene condicionada a productos y resultados, con giros netos posteriores de 30 %, 20 % y 10 % y amortización proporcional del anticipo.
Resultado final	Se exige licencia de urbanización en firme y, cuando corresponda, licencia de subdivisión/actuación complementaria en firme, viabilidades, predios y áreas jurídicamente determinados y expediente maestro final.
Documentos Tipo	Se incorpora dentro del propio Anexo la delimitación del objeto que soporta el criterio definido por la Entidad de no aplicación de la Resolución 952 de 2025.
Personal	Se estructura un equipo de alta experiencia con arquitecto especialista en urbanismo y/o desarrollo regional, topografía experta MAGNA-SIRGAS, abogado con experiencia en gestión predial y licenciamiento, disciplinas de servicios, costos, ambiente, dos cadeneros y un dibujante CAD.



GUILLERMO ANDRÉS VIVEROS ESCOBAR
Secretario de Planeación
Municipio de Puerto López