ESTUDIOS PREVIOS

TIPO	CONSULTORIA
MODALIDAD DE SELECCIÓN	CONCURSO DE MERITOS
PRESUPUESTO OFICIAL	**TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($361.500.000) M/CTE IVA INCLUIDO EQUIVALENTE A 206.4647 SMMLV AL AÑO 2026**
OBJETO	**"PL131 – CONTRATAR EL CÁLCULO DEL EFECTO DE LA PLUSVALÍA GENERADA POR LA ADOPCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN EN EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ".**
DEPENDENCIA	SECRETARIA DE PLANEACIÓN
De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, la Alcaldía de Ibagué procede a efectuar el estudio correspondiente.	

1.- MARCO GENERAL.

La Constitución Politíca de Colombia en su artículo 311 establece como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado al Municipio, al cual le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y las demás que le sean asignadas por el ordenamiento jurídico.

Para dar cumplimiento a este deber constitucional y en aras de ejercer una administración ágil, transparente y eficiente en sus procesos estratégicos, misionales y de apoyo; la administración municipal formuló el plan de desarrollo ajustando sus metas y fines para la consecución de sus objetivos.

Es por ello que la SECRETARIA DE PLANEACIÓN tiene como proposito apoyar, coordinar e impulsar las actividades de representación del municipio en el ámbito central, descentralizado y en los sectores productivos, académicos, gremiales y sociales donde el municipio tenga participación, estableciendo contactos corporativos y de gestión en pro de la efectividad y el logro de resultados asegurando el cumplimiento de los planes y programas que el alcalde encomiende a las distintas secretarias, oficinas, demás dependencias y entidades de la administración municipal.

Así mismo, de conformidad con el Decreto Municipal 1 0 0 0 - 0 0 1 6 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL MANUAL ESPECÍFICO DE FUNCIONES Y COMPETENCIAS LABORALES, PARA LA PLANTA DE EMPLEOS DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL MUNICIPAL DE IBAGUÉ" la Oficina de Contratación tiene como funciones esenciales las de: "Apoyar técnicamente los procesos y actividades que se desarrollan en la Oficina de Contratación, asociados con las acciones de carácter administrativo y las relaciones con las diferentes dependencias de la Administración Central Municipal y la comunidad en general, que contribuya a la calidad y oportunidad en la toma de decisiones por parte del Alcalde y en la ejecución de las mismas. 2. Desarrollar en el marco de sus competencias como Técnico Operativo, las funciones definidas para el Grupo Interno de Trabajo adscrito a la dependencia, de acuerdo con el Acto Administrativo que lo conforme y/o adicione, así como los procesos y procedimientos vigentes en el Sistema Integrado de Gestión SIGAMI

Que para ejecutar el Plan de Desarrollo *"IBAGUÉ PARA TODOS 2024-2027"* la entidad territorial tiene unos rubros de inversión para su operatividad, a través del cual se busca

contratar la liquidación y cálculo de la liquidación de la plusvalía y determinación de su participación generada por la adopción de los instrumentos de planificación en el municipio de Ibagué.

Por lo anterior, y dando cumplimiento a la normatividad vigente, en el presente proceso de contratación que tiene por objeto **"PL131 – CONTRATAR EL CÁLCULO DEL EFECTO DE LA PLUSVALÍA GENERADA POR LA ADOPCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN EN EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ",** la entidad se permite establecer que el procedimiento de selección aplicable se encuentra regulado en la Ley 1150 de 2007.

2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD.

La Administración Municipal de Ibagué, en cumplimiento con los principios establecidos en el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, y conforme a las normativas legales vigentes, desarrolla su actividad bajo los principios de transparencia, eficiencia, economía y responsabilidad, sin perjuicio de los demás principios que rigen la actividad administrativa y la contratación estatal.

Asimismo, el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia establece que: *"Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares".*

De acuerdo con el artículo 311 de la Constitución Política de Colombia, se asigna al municipio la responsabilidad de prestar los servicios públicos que determine la ley y desarrollar las obras necesarias para el progreso local. En este sentido, la Secretaría de Planeación Municipal tiene como misión, coordinar y ejecutar las políticas, planes y proyectos orientados a la planificación territorial y la gestión del desarrollo urbano.

Así mismo, el artículo 366 de la Constitución Política señala que "*el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de población son fines sociales del estado*", previendo el constituyente para tales efectos, que en los planes y presupuestos de nación y de las entidades territoriales, el gasto público en pro del bienestar general tendrá prioridad sobre cualquier otra asignación.

De conformidad con el artículo 287 de la Constitución Política de Colombia, los municipios, como entidades territoriales, gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, dentro de los límites establecidos por la ley y la Constitución. Esta autonomía se manifiesta en la facultad de gobernarse por autoridades propias, ejercer las competencias asignadas, administrar sus recursos y establecer los tributos necesarios para cumplir con sus funciones constitucionales.

Adicionalmente, el artículo 58 de la Constitución Política reconoce que la propiedad cumple una función social que implica obligaciones, dicho mandato constitucional permite comprender que el ejercicio del derecho de propiedad no tiene un carácter absoluto, sino que debe armonizarse con el interés general, el ordenamiento del territorio y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios derivados de la acción urbanística.

Sumado a lo anterior, el inciso segundo del articulo 339 de la Constitución Política, *"Las entidades territoriales elaborarán y adoptarán de manera concertada entre ellas y el gobierno nacional, planes de desarrollo, con el objeto de asegurar el uso eficiente de sus recursos y el desempeño adecuado de las funciones que les hayan sido asignadas por la Constitución y la ley. Los planes de las entidades territoriales estarán conformados por una parte estratégica y un plan de inversiones de mediano y corto plazo."*

Esta disposición reafirma la planeación como un instrumento esencial de la gestión territorial, mediante el cual las entidades territoriales definen sus objetivos, programas, proyectos e inversiones y articulan el ejercicio de sus competencias con las necesidades y condiciones propias de su territorio.

De igual forma, el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política atribuye a los concejos municipales la competencia para reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites establecidos por la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. Esta atribución constituye una manifestación concreta de la autonomía territorial en materia de ordenamiento urbano y permite a los municipios orientar la ocupación, utilización y transformación del suelo de acuerdo con las condiciones, necesidades y objetivos de desarrollo definidos para su territorio.

En desarrollo de los anteriores mandatos constitucionales, la Ley 388 de 1997 concibe el ordenamiento del territorio municipal y distrital como una función pública que se materializa, entre otros mecanismos, mediante el ejercicio de la acción urbanística. Al respecto, el artículo 8 de la citada ley, modificado por el articulo 27 la ley 2079 de 2021, establece la definición de la acción urbanística de la siguiente manera:

> *"**ARTÍCULO 8. Acción Urbanística.** La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, adoptadas mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto."*

Es así, que dicha acción corresponde a las decisiones administrativas propias de las entidades municipales y distritales relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo. Por tal razón, la ley dispuso que dentro de las acciones urbanísticas se encuentran, entre otras, la clasificación del suelo, la definición de sus usos, la determinación de las áreas destinadas al desarrollo urbano y la delimitación de unidades de actuación urbanística, decisiones mediante las cuales los municipios orientan la ocupación y transformación de su territorio.

De conformidad con lo anterior, estas acciones constituyen instrumentos mediante los cuales la administración orienta la ocupación, utilización y transformación del territorio conforme al modelo de ordenamiento adoptado, y estas mismas, de acuerdo con el inciso 2 del numeral 14 del artículo 8, deberán encontrarse contenidas o autorizadas en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen, garantizando de esta manera su articulación con la planeación territorial del municipio, como se indica a continuación:

> *"**Las acciones urbanísticas deberán estar contenidas o autorizadas en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen**. En los casos en que aplique deberán sustentarse en estudios jurídicos, ambientales, de servicios públicos, o los demás que se*

requieran para garantizar el conocimiento pleno del territorio y su viabilidad financiera, con soporte en la infraestructura necesaria para promover el desarrollo de ciudades ordenadas y planificadas, de conformidad con la reglamentación expedida por el Gobierno nacional"

En el mismo sentido, entre los instrumentos previstos por el ordenamiento jurídico para desarrollar y complementar las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial se encuentran los planes parciales, cuya regulación específica se encuentra contenida en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el cual dispone:

> ***"ARTÍCULO 19.- Planes parciales.*** *Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley."*

En este contexto, los planes parciales no solo constituyen instrumentos para desarrollar y complementar las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial de los municipios, sino que permiten concretar decisiones relacionadas con el aprovechamiento, uso y transformación del suelo.

Lo anterior, en concordancia con el numeral 6 del artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el cual dispone:

> *"(…) El plan parcial o local incluirá por lo menos los siguientes aspectos:*
>
> *(…)*
>
> *6. La adopción de los instrumentos de manejo de suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento."*

Adicionalmente, la disposición citada permite advertir que los planes parciales no se limitan a definir las condiciones físicas y urbanísticas para el desarrollo de un determinado sector, sino que incorporan igualmente instrumentos destinados a gestionar los efectos económicos que se derivan de las decisiones adoptadas sobre el uso y aprovechamiento del suelo. Lo anterior resulta particularmente relevante si se tiene en cuenta que las decisiones adoptadas por la administración respecto del uso, aprovechamiento o edificabilidad del suelo pueden modificar las condiciones de los inmuebles y, como consecuencia de ello, generar un incremento en su valor.

Precisamente, frente a ese mayor valor generado por efecto de la acción urbanística, adquiere relevancia la figura de la plusvalía. Al respecto, la plusvalía corresponde al mayor valor que adquiere el suelo como consecuencia de la modificación de sus condiciones de uso, aprovechamiento o edificabilidad derivada de la acción urbanística adoptada.

De igual modo, el artículo 82 de la Constitución Política establece expresamente que *"Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y*

regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común."

En concordancia con lo anterior, además de la plusvalía surge la participación en plusvalía, entendida como el instrumento mediante el cual las entidades públicas participan en una proporción del mayor valor del suelo generado por su acción urbanística, en los eventos y bajo las condiciones previstas por el ordenamiento jurídico. De esta manera, el incremento de valor constituye el efecto económico derivado de la acción urbanística, mientras que la participación en plusvalía corresponde al mecanismo establecido para que una parte de dicho beneficio revierta en favor de la colectividad y contribuya al cumplimiento de los fines asociados al desarrollo urbano.

Por otro lado, en desarrollo de este mandato constitucional, la Ley 388 de 1997 reguló la participación en plusvalía y estableció los presupuestos, hechos generadores, procedimientos y demás condiciones necesarias para su determinación y aplicación.

Particularmente, el artículo 74 establece los hechos generadores que dan origen a la participación de la plusvalía, estableciendo los siguientes:

> *"Son hechos generadores los siguientes:*
>
> *1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.*
>
> *2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.*
>
> *3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez."*

De acuerdo con lo anterior, la configuración de la participación en plusvalía supone, en primer lugar, la existencia de una decisión administrativa que materialice alguno de los hechos generadores previstos por el legislador. Es así, que no toda actuación urbanística ni la sola formulación de un instrumento de planeación territorial comporta, por sí misma, la generación de plusvalía, sino que resulta necesario identificar la decisión concreta adoptada por la administración, las condiciones urbanísticas existentes con anterioridad a ella y las nuevas condiciones de uso o aprovechamiento del suelo que se derivan de su adopción.

A partir de la identificación del respectivo hecho generador, los artículos 75, 76 y 77 de la Ley 388 de 1997 establecen las reglas para determinar el efecto plusvalía según la naturaleza de la acción urbanística que lo origine. Así, la metodología de cálculo varía dependiendo de si el mayor valor proviene de la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o de su clasificación como suburbano, de la autorización de un uso más rentable o de la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

En términos generales, la determinación del efecto plusvalía exige establecer las condiciones económicas y urbanísticas existentes antes de la acción generadora y confrontarlas con aquellas resultantes de la nueva decisión administrativa.

Ahora bien, la determinación técnica del efecto de plusvalía se encuentra sometida a un procedimiento específico. Conforme al artículo 80 de la Ley 388 de 1997, corresponde al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, a la entidad que haga sus veces o a los peritos técnicos legalmente habilitados establecer los precios comerciales por metro cuadrado

teniendo en consideración la situación anterior a la acción urbanística y determinar el correspondiente precio de referencia.

En desarrollo de estas disposiciones, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi expidió la Resolución 941 de 2026, actualmente vigente, mediante la cual se establecen los métodos y condiciones técnicas para la elaboración y presentación de avalúos y se regula específicamente la estimación del incremento en los precios del suelo derivado de los diferentes hechos generadores de plusvalía. Esta resolución derogó la Resolución 620 de 2008 y constituye, por tanto, el referente técnico vigente para la determinación del efecto plusvalía.

En particular, los artículos 53, 54 y 55 de la Resolución 941 de 2026 desarrollan la metodología aplicable según el hecho generador, a partir de la determinación del valor del suelo antes de la acción urbanística (P1) y del valor resultante después de esta (P2). La diferencia entre dichos valores permite establecer el mayor valor generado, cuya determinación deberá realizarse mediante los métodos valuatorios que correspondan según las características del suelo y de la acción urbanística analizada. Tratándose de suelo de expansión sujeto a plan parcial, la propia resolución dispone que la determinación del P2 se realiza una vez aprobado dicho instrumento y definidas las condiciones de uso, intensidad y zonificación correspondientes.

Una vez determinado técnicamente el efecto plusvalía, corresponde a la administración efectuar su liquidación respecto de los inmuebles beneficiados, garantizando los mecanismos de revisión previstos por la ley. Su liquidación no implica necesariamente el pago inmediato, toda vez que la exigibilidad de la participación se encuentra condicionada a la ocurrencia de los eventos establecidos legalmente. De igual forma, la Ley 388 de 1997 regula las modalidades de pago y la destinación de los recursos obtenidos por este concepto.

Ahora bien, determinado el mayor valor generado por la acción urbanística, corresponde establecer la proporción que será objeto de participación por parte de la entidad territorial. Al respecto, el artículo 79 de la Ley 388 de 1997 dispone que los concejos municipales o distritales, por iniciativa del alcalde, establecerán una tasa de participación de la siguiente manera:

> *"**ARTÍCULO 79.- Monto de la participación.** Los concejos municipales o distritales, por iniciativa del alcalde, establecerán la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Entre distintas zonas o subzonas la tasa de participación podrá variar dentro del rango aquí establecido, tomando en consideración sus calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles."*

Por tal razón, y en desarrollo de las disposiciones constitucionales y legales anteriormente señaladas, el Concejo Municipal de Ibagué expidió el Acuerdo No. 002 de 2014, *"Por medio del cual se establece la participación en plusvalía en el Municipio de Ibagué y se deroga el Acuerdo 034 de 2009"*, en el cual, se establecieron las condiciones generales para la aplicación de este instrumento en el territorio municipal respecto de los beneficios generados por las acciones urbanísticas que incrementen el aprovechamiento del suelo.

En particular, el citado Acuerdo determinó que la liquidación se realizará con base en el efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado, correspondiendo al Alcalde Municipal, o a quien este delegue, efectuar la liquidación respecto de cada uno de los inmuebles objeto de la misma y expedir el acto administrativo que determine la participación del

Municipio. A su vez, estableció que el porcentaje de participación en plusvalía para el Municipio de Ibagué será del treinta por ciento (30%).

De igual manera, el artículo décimo del Acuerdo facultó al Alcalde Municipal para definir los elementos del cálculo, competencias, lineamientos y procedimientos necesarios para la operatividad de la participación en plusvalía y, autorizó la realización de las apropiaciones necesarias para sufragar los costos correspondientes a avalúos, estudios complementarios y publicaciones requeridas para su aplicación.

Adicionalmente, la Alcaldía de Ibagué expidió el Decreto Municipal No. 1000-0696 del 6 de noviembre de 2014, el cual reglamenta las disposiciones contenidas en el Acuerdo No. 002 de 2024, definiendo los lineamientos, competencias y procedimientos para la operatividad del cálculo, liquidación, exigibilidad y recaudo de la participación en plusvalía en el Municipio de Ibagué.

Al respecto, el literal a del artículo 3 del Decreto anteriormente mencionado, otorga, entre otras las siguientes competencias a la Secretaria de Planeación Municipal:

> *"a. La Secretaría de Planeación Municipal, será la encargada de:*
>
> - *Solicitar el cálculo del efecto plusvalía en las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.*
> - *Realizar la revisión e impugnación de los avalúos de las zonas o sub zonas geoeconómicas beneficiarias del efecto plusvalía.*
> - *Realizar la liquidación del efecto y la participación en plusvalía de cada uno de los predios pertenecientes a cada zona o sub zona geoeconómica homogénea beneficiada.*
> - *Elaborar y adoptar el acto administrativo que establece la participación en plusvalía de cada zona o sub zona geoeconómica. - Resolver los recursos que se interpongan a los actos administrativos que adoptan la liquidación de la Participación en Plusvalía.*
> - *Realizar la inscripción de los actos administrativos que adoptan la participación en plusvalía una vez estén en firme, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué.*
> - *Enviar copia de los actos administrativos una vez estén en firme, a las Curadurías Urbanas del Municipio de Ibagué.*
> - *Expedir la viabilidad para la localización y el tipo de obra a ejecutar cuando se pretenda cancelar la participación en plusvalía bajo esa modalidad.*
> - *Expedir la viabilidad de la ubicación y área del terreno, cuando se pretenda cancelar la participación en plusvalía con predios pertenecientes a la misma zona o sub zona beneficiada o fuera de ella."*

De acuerdo con lo anterior, la regulación municipal radica en la Secretaría de Planeación una intervención directa en las distintas etapas asociadas a la aplicación de la participación en plusvalía, desde la solicitud y revisión del cálculo del efecto generado por las acciones urbanísticas, hasta su liquidación, adopción mediante acto administrativo e inscripción. En tal sentido, corresponde a dicha dependencia adelantar y articular las actuaciones técnicas, administrativas y jurídicas necesarias para la adecuada implementación de este instrumento en el Municipio de Ibagué.

Posteriormente, mediante el Acuerdo Municipal No. 006 del 3 de mayo de 2022, el Municipio de Ibagué complementó la regulación local de la participación en plusvalía, incorporando dentro de la destinación de sus recursos la ejecución de obras de

infraestructura de carga general en el suelo en el que se hubiere efectuado el cambio de clasificación, así como mecanismos de pago en especie mediante esquemas fiduciarios. De igual manera, adoptó disposiciones relacionadas con la financiación y ejecución excepcional de infraestructura matriz de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado por parte de los urbanizadores, en desarrollo de lo previsto por la Ley 2079 de 2021.

En reglamentación de dicho Acuerdo, se expidió el Decreto Municipal No. 1000-0832 del 10 de noviembre de 2022, mediante el cual se estableció el procedimiento para materializar la participación en plusvalía a través de obras de infraestructura de carga general y se desarrolló el mecanismo de financiación y ejecución de infraestructura matriz de acueducto y alcantarillado. Estas disposiciones complementan el régimen general municipal de la participación en plusvalía, particularmente en lo relacionado con su destinación, formas de pago y ejecución de infraestructura asociada al desarrollo urbanístico.

Así las cosas, el Municipio de Ibagué cuenta con un marco normativo específico para la aplicación de la participación en plusvalía, mediante el cual se desarrollan las disposiciones previstas en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, la Resolución 941 de 2026 y las normas que modifiquen, adicionen o apliquen en su ámbito, aunado a que se establecen las reglas, competencias y procedimientos necesarios para su determinación, liquidación, exigibilidad, recaudo, pago y destinación. Este régimen, conformado principalmente por el Acuerdo Municipal No. 002 de 2014, el Decreto No. 1000-0696 de 2014, el Acuerdo No. 006 de 2022 y el Decreto No. 1000-0832 de 2022, constituye el referente local para la aplicación de este instrumento en el territorio municipal.

En concordancia con las disposiciones anteriormente citadas, el crecimiento y transformación urbanística del Municipio de Ibagué se ha materializado progresivamente mediante la implementación de los instrumentos de planificación y gestión previstos para orientar la ocupación y desarrollo del territorio. Dentro de estos, los planes parciales adquieren especial relevancia, en la medida en que permiten desarrollar de manera integral áreas urbanas y de expansión, concretando sobre ámbitos territoriales determinados las condiciones de uso, ocupación y aprovechamiento del suelo, la estructura vial, los sistemas de espacio público y equipamientos, las redes de servicios públicos, las cargas urbanísticas y las áreas destinadas al desarrollo de los diferentes productos inmobiliarios.

Como resultado de esta dinámica de planificación, actualmente el Municipio cuenta con dos ámbitos de especial interés para efectos de la aplicación de la participación en plusvalía, correspondientes a los planes parciales **Parque Nativo** y **Floreal,** los cuales comprenden conjuntamente una extensión aproximada de **1.445.169,81 m²**.

PLAN PARCIAL	ÁREA BRUTA / AMBITO (m2)	ESTADO ACTUAL
PARQUE NATIVO	1.128.742,81 m2	Adoptado mediante Decreto 1000-0742 de 2019 y modificado mediante Decreto 1000-0094 de 2026
FLOREAL	316.427,00 m2	Adoptado mediante Decreto 1000-0535 del 29 de agosto de 2025

No obstante, estos instrumentos presentan condiciones urbanísticas, prediales y jurídicas diferentes, por lo que su análisis no puede realizarse de manera uniforme, sino que debe atender individualmente el estado de cada instrumento, su estructura territorial y las decisiones urbanísticas que hayan sido efectivamente adoptadas.

Respecto del Plan Parcial Parque Nativo, este instrumento fue inicialmente adoptado mediante el Decreto Municipal No. 1000-0742 del 26 de junio de 2019, bajo la denominación "*Urbana*", y posteriormente fue objeto de modificación mediante el Decreto Municipal No. 1000-0094 del 18 de febrero de 2026, incorporándose, entre otros aspectos, su actual denominación como Plan Parcial "Parque Nativo".

Adicionalmente, este corresponde al ámbito de mayor extensión dentro de los instrumentos objeto de análisis, con un área bruta de 1.128.742,81 m², localizado en suelo de expansión urbana del sector Parque Deportivo, sobre el costado norte del Plan Parcial Comfenalco, y al costado sur de los proyectos Plan Parcial Santa Cruz 1 y 2. De igual forma, su desarrollo se limita por la quebrada Doima y el río Opia, sobre sus costados norte y sur.

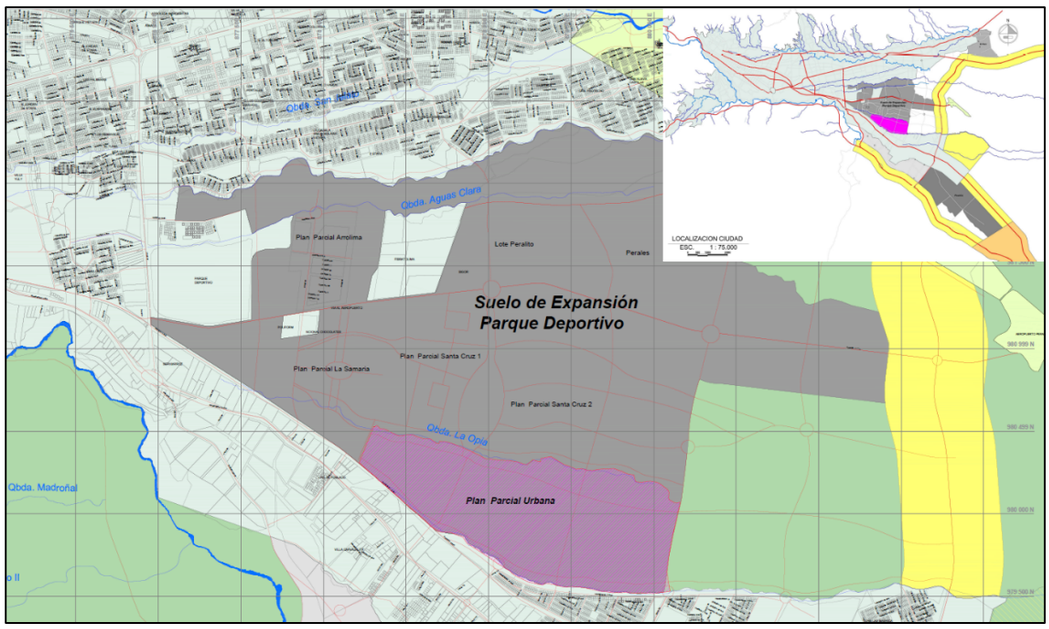


Figura 1. Localización del Plan Parcial "Parque Nativo"

Su estructura urbanística evidencia la magnitud y diversidad del ámbito objeto de análisis, el plan cuenta con 609.290,65 m² de área útil, dentro de los cuales se destinan 478.085,19 m² a uso residencial, distribuidos en 98.891,83 m² para vivienda VIP, 180.102,33 m² para vivienda VIS y 199.091,03 m² para vivienda No VIS. Adicionalmente, contempla 83.330,82 m² destinados a comercio y servicios, 36.016,20 m² a equipamientos privados y 11.858,44 m² correspondientes a áreas privadas para disfrute público.

En concordancia con lo anterior, la distribución interna de estas áreas comprende múltiples manzanas, supermanzanas y lotes con aprovechamientos diferenciados, se identifican, entre otros, cinco componentes residenciales VIP, nueve componentes VIS, quince componentes No VIS, siete lotes destinados a comercio y servicios, cuatro destinados a equipamientos privados y ocho áreas privadas para disfrute público con vocación recreativa y deportiva. Esta composición resulta especialmente relevante, dado que las condiciones de edificabilidad, uso y aprovechamiento no son homogéneas dentro de todo el polígono y, por consiguiente, el eventual efecto de plusvalía deberá ser

analizado atendiendo las características particulares de las zonas y subzonas que resulten beneficiadas.

Adicionalmente, parte del Plan Parcial cuenta con etapas licenciadas o en proceso de licenciamiento, circunstancia que exige diferenciar con precisión las condiciones derivadas de la adopción original de 2019 de aquellas introducidas mediante la modificación de 2026. Por esta razón, la determinación del efecto plusvalía deberá establecer previamente cuál es la acción urbanística que se pretende valorar, identificar el escenario normativo inmediatamente anterior y posterior a dicha actuación y verificar las modificaciones prediales, urbanísticas y de licenciamiento ocurridas durante su desarrollo, evitando atribuir nuevamente incrementos de valor que eventualmente correspondan a decisiones urbanísticas anteriores.

En consecuencia, respecto del Plan Parcial Parque Nativo, existe actualmente un instrumento adoptado que permite realizar la determinación técnica del efecto plusvalía; sin embargo, la extensión del ámbito, la diversidad de aprovechamientos, la existencia de diferentes etapas de desarrollo y la modificación posterior del instrumento hacen necesario efectuar un análisis especializado que individualice las condiciones aplicables a cada zona, subzona y predio comprendido dentro del área susceptible de participación.

En el mismo sentido, el Plan Parcial Floreal fue adoptado mediante el Decreto Municipal No. 1000-0535 del 29 de agosto de 2025, para un ámbito de planificación de 316.427,00 m², localizado en el suelo de expansión urbana denominado “El País”.

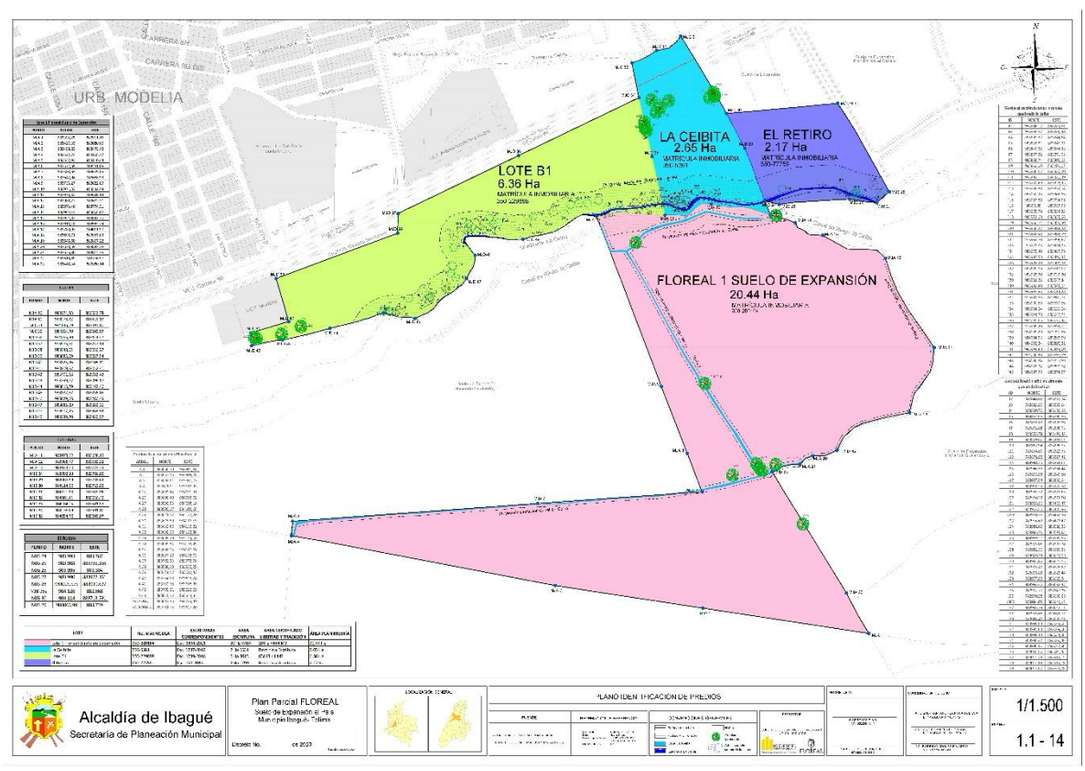


Figura 2. Plan parcial Floreal

Desde el punto de vista predial, la formulación del instrumento se adelantó sobre cuatro inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias 350-5381, 350-77759, 350-229898 y 350-280164. A partir de estos predios de origen, el plan configura una nueva organización urbanística integrada principalmente por nueve unidades residenciales identificadas como Manzana A, Lote B, Lote C, Supermanzana D, Manzana E, Supermanzana F, Supermanzana G, Supermanzana H y Manzana I.

Las condiciones de aprovechamiento asignadas tampoco son uniformes. La Manzana A y la Supermanzana D se destinan a vivienda VIP, mientras que los Lotes B y C, la Manzana E, las Supermanzanas F, G y H y la Manzana I se orientan a vivienda VIS. Adicionalmente, dentro de las Supermanzanas F y G se identifican dos lotes independientes de 2.000 m² cada uno destinados a comercio y servicios, y el instrumento contempla dos manzanas de cesión para equipamientos, una de carácter local y otra de escala ciudad.

En materia de edificabilidad, también se presentan diferencias entre unidades. A manera de referencia, la Manzana A comprende 8.137,24 m²; la Supermanzana D, 22.225,37 m²; la Manzana E, 16.071,67 m²; la Supermanzana F, 34.659,51 m²; la Supermanzana G, 21.128,71 m²; la Supermanzana H, 35.853,47 m²; y la Manzana I, 12.426,20 m², mientras que los lotes B y C presentan áreas de 318,04 m² y 716,83 m², respectivamente. A cada una de estas unidades se asocian índices y potenciales de edificabilidad diferenciados.

Acorde a esta configuración hace necesario establecer técnicamente si las condiciones incorporadas mediante el Decreto de adopción generaron, respecto del régimen urbanístico precedente, modificaciones susceptibles de producir un mayor valor del suelo y, en caso afirmativo, determinar su magnitud por zona o subzona beneficiaria. Por tratarse de un plan parcial recientemente adoptado, se encuentra habilitado el análisis definitivo, siendo particularmente importante conservar y recopilar oportunamente la información de mercado correspondiente a las fechas de referencia requeridas para la valoración.

Conforme a la caracterización anterior, se evidencia que el Municipio se encuentra frente a dos ámbitos territoriales de alta extensión y complejidad, en los cuales concurren diferentes usos, tipos de vivienda, índices de construcción y ocupación, áreas comerciales, equipamientos, cargas urbanísticas, sistemas de gestión, etapas de desarrollo y situaciones prediales. Por consiguiente, la determinación de la participación en plusvalía no puede reducirse a la aplicación de un porcentaje sobre la totalidad del área de cada plan parcial ni puede presumirse por la sola existencia del instrumento.

Por el contrario, resulta necesario establecer, de manera individual para cada plan, cuáles fueron las condiciones normativas y de aprovechamiento existentes antes de la correspondiente acción urbanística, cuáles fueron las condiciones efectivamente autorizadas con posterioridad, qué zonas o subzonas resultaron beneficiadas, cuáles predios se encuentran comprendidos dentro de estas y si las nuevas condiciones produjeron efectivamente un incremento en el valor del suelo susceptible de participación por parte del Municipio.

Esta labor adquiere especial relevancia en los Planes Parciales Parque Nativo y Floreal, por cuanto ambos cuentan actualmente con actos administrativos de adopción y, en consecuencia, es posible avanzar en la determinación definitiva del efecto que eventualmente haya sido generado. En Parque Nativo deberá prestarse especial atención a la coexistencia entre la adopción inicial de 2019, las etapas ya licenciadas y la modificación efectuada en 2026; mientras que en Floreal deberá analizarse la incidencia del régimen urbanístico adoptado en 2025 sobre cada una de las unidades prediales y aprovechamientos previstos.

Así las cosas, la necesidad del Municipio radica, entonces, no solamente en obtener un resultado económico, sino en disponer de una determinación técnicamente sustentada, reproducible y diferenciada territorialmente, que permita establecer con certeza dónde se produjo un mayor valor atribuible a la acción urbanística, cuál fue su magnitud por metro cuadrado y cuáles son los inmuebles sobre los que posteriormente corresponderá adelantar las actuaciones administrativas de competencia municipal.

La magnitud de las áreas objeto de estudio, la diversidad de las unidades prediales y urbanísticas involucradas y la necesidad de reconstruir y comparar escenarios normativos y económicos hacen indispensable integrar información urbanística, valuatoria, predial, catastral, registral, cartográfica y de mercado. De igual manera, la determinación deberá conservar trazabilidad entre el predio de origen, las subdivisiones o mutaciones que se hayan producido, la zona geoeconómica a la cual pertenece, la acción urbanística que genera el eventual beneficio y el valor por metro cuadrado obtenido.

Para atender esta necesidad, el Municipio requiere contratar una consultoría especializada que cuente con la capacidad técnica y profesional necesaria para abordar integralmente los componentes urbanístico, valuatorio, predial, cartográfico, económico y jurídico asociados a la determinación del efecto plusvalía.

La consultoría deberá partir de la revisión y depuración de la información existente para cada instrumento y continuar con la identificación de la acción urbanística objeto de análisis, la comparación de las condiciones anteriores y posteriores, la conciliación de la información predial y catastral, la delimitación de las áreas efectivamente beneficiadas, la conformación de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, la investigación del mercado inmobiliario y la aplicación de las metodologías valuatorias correspondientes. Respecto de los instrumentos que se encuentren jurídicamente habilitados, estas actividades deberán conducir a la determinación del efecto por metro cuadrado, su individualización respecto de los predios beneficiados y la elaboración de los soportes técnicos necesarios para que la Administración adelante las actuaciones posteriores de su competencia.

De esta manera, la consultoría permitirá que el Municipio disponga de resultados técnicamente verificables y soportados, evitando efectuar determinaciones generales sobre la totalidad de los polígonos sin considerar las diferencias de uso, aprovechamiento, situación predial y comportamiento económico existentes dentro de cada plan parcial.

Adicionalmente, el presente proyecto se articula con el Plan de Desarrollo Municipal "*Ibagué Para Todos 2024-2027*", específicamente con el Programa 4002 "*Planificación, Legalización y Ordenamiento Sostenible*", y con la meta relacionada con la "*Formulación, viabilidad y/o adopción de instrumentos de planificación, gestión y/o financiación del suelo*", la cual guarda correspondencia directa con el objeto de la presente contratación. En ese sentido, la consultoría propuesta no solo responde a una necesidad técnica puntual, sino que contribuye al cumplimiento de los fines de planeación, ordenamiento y financiación territorial definidos por la Administración Municipal.

De igual manera, la presente contratación se encuentra asociada al rubro presupuestal 2.05.3.2.02.02.008 – 01, denominado "Servicios prestados a las empresas y servicios de producción", incluido en el proyecto "*Planificación, Legalización y Ordenamiento Sostenible*", el cual se encuentra actualizado, viabilizado y registrado en el Banco de Programas y Proyectos de Inversión Municipal de Ibagué, con código de viabilidad BPIN 2024730010110-01, actualizado para la vigencia 2026. Dentro de dicho proyecto se contempla la actividad 1.1.3, correspondiente a "*Calcular y liquidar la Participación en Plusvalía*", lo que evidencia la correspondencia entre la necesidad identificada, el objeto contractual y la programación institucional de la Entidad.

Con fundamento en lo anterior, resulta necesario adelantar un proceso de contratación que permita seleccionar una consultoría idónea, con capacidad técnica, jurídica, urbanística, predial, cartográfica y valuatoria suficiente para desarrollar los estudios

requeridos y entregar los productos necesarios para la determinación, cálculo y liquidación de la participación en plusvalía derivada de los planes parciales objeto de análisis.

Que, para tal efecto, la Entidad considera indispensable adelantar un concurso de méritos con el fin de garantizar la participación objetiva de las diferentes entidades para ***"*PL131 – CONTRATAR EL CÁLCULO DEL EFECTO DE LA PLUSVALÍA GENERADA POR LA ADOPCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN EN EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ*".*** Con ello, el Municipio de Ibagué fortalecerá la aplicación de sus instrumentos de planificación, gestión y financiación del suelo, promoverá una distribución más equitativa de las cargas y beneficios del desarrollo urbano y contará con mejores herramientas para financiar actuaciones de interés general en beneficio de la ciudad y sus habitantes.

3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR Y ESPECIFICACIONES

3.1 OBJETO: *"PL131 – CONTRATAR EL CÁLCULO DEL EFECTO DE LA PLUSVALÍA GENERADA POR LA ADOPCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN EN EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ".*

CLASIFICACION UNSPSC –Codigo Estardar de Productos y Servicios de Naciones Unidas

Clasificación UNSPSC	Descripción
80101600	Gerencia de Proyectos
80131800	Servicios de administración inmobiliaria
80141500	Investigación de mercados
81121500	Analisis económico
81151600	Cartografía
70131700	Gestión del terreno y del suelo

SE ENCUENTRA EN EL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES (PAA)

3.2 ALCANCE DEL OBJETO

El alcance del objeto está regulado de conformidad con los bienes y servicios especificos descritos en el anexo técnico adjunto, el cual regula las especificaciones tecnicas, entregables y reglas especiales para realizar el calculo del efecto de la participación de la plusvalia de los planes parciales objeto de intervención.

3.3 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:

Además de las derivadas de la esencia y naturaleza del presente Contrato, la ley, las obligaciones y condiciones señaladas en el pliego de condiciones y demás Documentos del Proceso, durante la ejecución del contrato, el Contratista se obliga a:

3.3.1 Obligaciones específicas:

1. Cumplir integralmente el objeto contractual, el alcance técnico, las especificaciones, actividades, productos y entregables establecidos en los estudios previos, el pliego de condiciones, el Anexo Técnico, la propuesta presentada y los demás documentos que integren el proceso de selección y el contrato.
2. Disponer, bajo su autonomía técnica, administrativa, financiera y operativa, de la infraestructura física, tecnológica, logística, profesional y administrativa necesaria

para la adecuada ejecución de la consultoría, incluyendo los equipos, software, licencias, medios de almacenamiento, herramientas SIG y demás recursos requeridos.

3. Vincular y mantener durante la ejecución contractual el equipo mínimo requerido en el Anexo Técnico, garantizando el cumplimiento permanente de las condiciones de formación, experiencia, dedicación, matrícula profesional, inscripción, habilitación e idoneidad exigidas para cada perfil, así como su disponibilidad efectiva para las visitas, mesas de trabajo, sustentaciones y revisiones programadas.
4. Garantizar que la elaboración, revisión y suscripción de los avalúos y demás actuaciones valuatorias sean realizadas por profesionales que cuenten con inscripción activa en el Registro Abierto de Avaluadores —RAA—, en la categoría correspondiente al escenario objeto de valoración y con las demás condiciones legalmente exigibles. Cuando el análisis comprenda escenarios pertenecientes a categorías diferentes, deberá asegurarse la intervención de los avaluadores habilitados para cada uno de ellos.
5. Garantizar la independencia e imparcialidad del equipo encargado de la valoración e informar inmediatamente a la Entidad cualquier relación profesional, contractual, comercial, económica o personal, presente o anterior, con propietarios, promotores, desarrolladores, urbanizadores, fiduciarias o terceros directamente vinculados con los inmuebles o planes parciales objeto del estudio que pueda configurar un conflicto de interés.
6. Elaborar y presentar para aprobación de la supervisión, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la suscripción del acta de inicio, el plan de trabajo integral, el cronograma detallado con ruta crítica, la metodología general y valuatoria, el plan de visitas, la estrategia de investigación de mercado, la matriz de información requerida, el plan o programa de calidad, la matriz de riesgos y la programación de los productos y entregables.
7. Aplicar en la elaboración de los avalúos y en la determinación del efecto plusvalía las metodologías, procedimientos y condiciones de elaboración, presentación, soporte y control de calidad establecidos en la Resolución IGAC 941 de 2026, su anexo técnico y las demás disposiciones vigentes y aplicables. La aplicación de una regulación anterior únicamente procederá cuando exista un régimen de transición jurídicamente aplicable y debidamente sustentado.
8. Recopilar, solicitar, organizar, verificar y analizar la información jurídica, urbanística, predial, catastral, registral, cartográfica, económica y valuatoria necesaria para la ejecución del contrato, adelantando oportunamente las solicitudes ante las entidades, dependencias, propietarios y demás fuentes que dispongan de información relevante, con acompañamiento institucional cuando la competencia o titularidad de la información corresponda al Municipio.
9. Reconstruir separadamente la secuencia normativa y urbanística de los planes parciales Parque Nativo y Floreal, identificando la situación anterior y posterior a cada acción urbanística. Para Parque Nativo deberán diferenciarse la adopción efectuada mediante el Decreto Municipal 1000-0742 del 26 de junio de 2019 y la modificación adoptada mediante el Decreto Municipal 1000-0094 del 18 de febrero de 2026; para Floreal deberá reconstruirse la situación inmediatamente anterior y posterior a la adopción realizada mediante el Decreto Municipal 1000-0535 del 29 de agosto de 2025.
10. Identificar y sustentar, para cada acción urbanística, zona o subzona, la existencia o inexistencia de los hechos generadores legalmente previstos, correspondientes a la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o su consideración como suburbano, el establecimiento o modificación del régimen o zonificación de usos del suelo y la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, diferenciándolos de las actuaciones posteriores de urbanización, construcción, licenciamiento, subdivisión, englobe, desenglobe o transferencia.

‘La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO’

11. Analizar individualmente las acciones urbanísticas sucesivas que se hayan presentado dentro de los ámbitos objeto de estudio y establecer su incidencia espacial y temporal, evitando que un mismo incremento del valor del suelo sea contabilizado nuevamente como consecuencia de actuaciones posteriores. En Parque Nativo deberá impedirse que la modificación adoptada en 2026 incorpore nuevamente efectos atribuibles a la adopción inicial de 2019.

12. Identificar, depurar, conciliar y consolidar el universo predial comprendido en los ámbitos objeto de estudio, relacionando, como mínimo, números prediales, matrículas inmobiliarias, áreas registrales, catastrales, cartográficas y urbanísticas, titulares registrados, localización, predios matrices y derivados, englobes, desenglobes, subdivisiones, cesiones, afectaciones, licencias y demás transformaciones relevantes, garantizando la correspondencia entre la información registral, catastral, urbanística y cartográfica.

13. Gestionar los permisos de ingreso, autorizaciones de visita y demás condiciones necesarias para realizar los recorridos y reconocimientos físicos requeridos, y verificar en campo la localización, accesibilidad, topografía, entorno, usos existentes, infraestructura, servicios, coberturas, construcciones, mejoras y demás características relevantes para el análisis del suelo y la valoración. Las visitas a predios privados deberán efectuarse con autorización y no conferirán facultades de inspección coercitiva.

14. Delimitar y georreferenciar el área objeto de participación en predios, zonas, subzonas o Zonas Homogéneas Físicas —ZHF—, según resulte técnicamente procedente, considerando las condiciones físicas, urbanísticas, normativas y de localización con incidencia diferenciada en el valor del suelo y justificando cada agrupación, subdivisión o unidad territorial adoptada.

15. Diseñar y ejecutar la investigación de mercado y el análisis de costos requeridos para cada zona, subzona, uso o producto inmobiliario, recopilando información suficiente, representativa, verificable y trazable sobre ofertas, transacciones, suelos, construcciones, urbanización, infraestructura, cargas, comercialización, financiación, administración y demás variables necesarias para aplicar el método valuatorio correspondiente.

16. Determinar los valores comerciales del suelo por zona o subzona y conformar las Zonas Homogéneas Geoeconómicas —ZHG— que resulten técnicamente procedentes, con fundamento en la información de mercado, los análisis de costos y las condiciones físicas, urbanísticas, normativas y económicas identificadas, justificando su agrupación, subdivisión o conservación como unidad territorial independiente.

17. Analizar las construcciones, mejoras, cultivos, coberturas y demás elementos existentes únicamente en cuanto resulte necesario para identificar y aislar el valor del suelo, evitando incorporar al efecto plusvalía valores atribuibles a inversiones privadas, mejoras físicas o transformaciones materiales que no correspondan a la acción urbanística generadora.

18. Seleccionar y justificar el método o los métodos valuatorios aplicables a los escenarios P1 y P2 para cada hecho generador, zona, subzona o unidad territorial, atendiendo las condiciones normativas, físicas, económicas y de mercado, y definir las variables, fuentes, parámetros, supuestos, procedimientos, ajustes y cálculos necesarios para su aplicación.

19. Determinar el valor comercial del suelo anterior a cada acción urbanística —P1— para cada zona, subzona o ZHG objeto de análisis, atendiendo las condiciones jurídicas, urbanísticas, físicas y económicas existentes en el respectivo escenario anterior. Para Parque Nativo deberán determinarse independientemente el P1 anterior a la adopción de 2019 y el P1 anterior a la modificación de 2026, circunscribiendo este último a las áreas y determinaciones efectivamente modificadas. Para Floreal deberá

determinarse el P1 correspondiente al escenario inmediatamente anterior a la adopción de 2025.

20. Determinar el valor comercial del suelo posterior a cada acción urbanística —P2—, considerando exclusivamente las condiciones efectivamente autorizadas por el respectivo instrumento y el aprovechamiento jurídicamente realizable. Para Parque Nativo deberán establecerse separadamente el P2 derivado del Decreto Municipal 1000-0742 del 26 de junio de 2019 y el P2 derivado del Decreto Municipal 1000-0094 del 18 de febrero de 2026; para Floreal deberá determinarse el P2 resultante del Decreto Municipal 1000-0535 del 29 de agosto de 2025.

21. Aplicar el método residual únicamente cuando resulte técnica y normativamente procedente y estructurar el modelo correspondiente incorporando las áreas útiles y vendibles, productos inmobiliarios, precios de venta, ritmo de absorción, costos directos e indirectos, urbanización, cargas, administración, comercialización, financiación, impuestos, contingencias, utilidad o retorno, cronograma de desarrollo, análisis de sensibilidad y demás variables aplicables, justificando cada uno de los parámetros utilizados.

22. Garantizar que los valores P1 y P2 sean comparables desde el punto de vista temporal, monetario, físico, espacial y urbanístico, realizando los ajustes necesarios para llevarlos a condiciones equivalentes y diferenciando los incrementos atribuibles a la acción urbanística de aquellos derivados de la variación general del mercado, la inflación, las inversiones privadas u otros factores externos.

23. Calcular el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada hecho generador, zona, subzona o ZHG, aplicando el procedimiento correspondiente y dejando identificados los valores P1 y P2, el mayor valor atribuible a la acción urbanística, las áreas empleadas, las conversiones, fórmulas y operaciones mediante las cuales se obtuvo el resultado.

24. Determinar el área objeto de participación para cada predio, zona, subzona o fracción espacial, identificando y descontando las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público y las afectaciones por plan vial u otras obras públicas que deban excluirse conforme a la regulación aplicable, sin equiparar automáticamente el área bruta, catastral, registral o útil con el área efectivamente sometida a participación.

25. Documentar expresamente los casos en los cuales el análisis concluya que no existe hecho generador, que el efecto calculado sea igual a cero, que P2 no resulte superior a P1 o que no resulte procedente el cálculo respecto de un área determinada, sin condicionar la remuneración o aceptación técnica del estudio a la obtención de un resultado positivo de plusvalía.

26. Elaborar una proyección técnica y genérica de la participación en plusvalía, aplicando la tarifa municipal vigente sobre el efecto y las áreas objeto de participación y distribuyendo los resultados por predio, zona, subzona o fracción espacial, según corresponda. La proyección deberá diferenciar los tratamientos especiales, exenciones o reglas particulares que se encuentren expresamente sustentados en la normativa y en la información oficial suministrada, sin constituir una liquidación oficial ni sustituir la competencia del Municipio para determinar, liquidar y adoptar la participación mediante acto administrativo.

27. Elaborar memorias de cálculo completas, reproducibles y auditables y las correspondientes fichas prediales o espaciales, incorporando las fuentes consultadas, puntos de investigación, bases de mercado, procesos de depuración, metodologías, fórmulas, parámetros, modelos, P1, P2, áreas, efecto unitario y total, porcentaje aplicable, valor proyectado de la participación y referencias a los soportes jurídicos, urbanísticos, prediales, cartográficos, económicos y valuatorios.

28. Elaborar y mantener una base de datos única, estructurada, editable y verificable que relacione la información predial, registral, catastral, urbanística, cartográfica, económica y valuatoria de cada inmueble o unidad territorial con los resultados

obtenidos, utilizando identificadores persistentes y garantizando la correspondencia con las fichas, memorias de cálculo, modelos y cartografía.

29. Elaborar y entregar la cartografía digital y temática requerida para representar las acciones urbanísticas, predios matrices y derivados, zonas o subzonas, ZHF, ZHG, puntos de investigación, áreas beneficiarias, afectaciones, cesiones, usos, aprovechamientos, P1, P2, efecto plusvalía y resultados de la proyección, en formatos PDF y editables compatibles con el SIG municipal, con sus respectivos metadatos, sistemas de referencia, diccionario de atributos y archivos fuente.

30. Elaborar los proyectos de actos administrativos y sus anexos técnicos que sean requeridos por la supervisión para que la autoridad municipal competente adelante las actuaciones administrativas relacionadas con la participación en plusvalía, garantizando correspondencia entre la motivación propuesta, los resultados técnicos y los soportes documentales. La revisión, modificación, aprobación, firma, expedición, comunicación, notificación y decisión de los recursos corresponderán exclusivamente a la Entidad.

31. Implementar un procedimiento interno de aseguramiento y control de calidad que incluya revisión interdisciplinaria e independiente de los componentes jurídico, urbanístico, predial, cartográfico, económico y valuatorio, y mantener un sistema de trazabilidad y control de versiones que permita identificar el origen, fecha, responsable, modificación y utilización de cada documento, archivo, base, dato, modelo, plano o soporte incorporado al estudio.

32. Informar inmediatamente a la supervisión cualquier inconsistencia, ausencia de información, limitación técnica o jurídica, contradicción normativa, diferencia de áreas o circunstancia que pueda comprometer la confiabilidad del cálculo o el cumplimiento del cronograma, indicando su incidencia y presentando alternativas técnicas para su tratamiento. Cuando existan versiones oficiales contradictorias, el Consultor no podrá escoger unilateralmente aquella que produzca el resultado económico más favorable.

33. Presentar los informes periódicos de ejecución exigidos por la Entidad y participar en las reuniones, comités técnicos, mesas de trabajo y jornadas de revisión convocadas, informando el avance de actividades y productos, el cumplimiento del cronograma, el personal efectivamente vinculado, las visitas realizadas, la información recopilada, la investigación de mercado adelantada, las dificultades, medidas correctivas y actividades programadas, y sustentando técnicamente los resultados cuando sea requerido.

34. Brindar el apoyo técnico, valuatorio, cartográfico, económico y jurídico necesario para atender las observaciones, solicitudes de aclaración, revisión o impugnación relacionadas directamente con los productos elaborados y efectuar, sin costo adicional, las correcciones derivadas de errores, omisiones, inconsistencias o insuficiencias imputables al Consultor, dentro del alcance contractual y durante el periodo cubierto por la garantía de calidad del servicio.

35. Realizar las jornadas de transferencia de conocimiento previstas en el Anexo Técnico y entregar el manual de reproducción, explicando a los funcionarios designados por el Municipio la metodología utilizada, el funcionamiento de los modelos de cálculo, la estructura de las bases de datos, la interpretación de la cartografía y el procedimiento para consultar, reproducir y verificar los resultados.

36. Guardar reserva y proteger los datos personales, registrales, catastrales, comerciales e institucionales a los cuales tenga acceso, implementar controles de acceso y medidas de seguridad de la información y diferenciar, cuando corresponda, las versiones públicas de aquellas que contengan información sometida a reserva o protección legal.

37. Efectuar la entrega final y el cierre técnico de la consultoría, consolidando un expediente técnico independiente para Parque Nativo y otro para Floreal, con los informes, productos aprobados, bases, modelos, fichas, cartografía, archivos fuente, soportes de mercado, fotografías, proyectos documentales, inventario de archivos,

informe final de ejecución y demás elementos exigidos en el Anexo Técnico, en formatos PDF firmados y editables, abiertos, sin contraseñas, vínculos rotos ni fórmulas ocultas. La aprobación de entregas parciales no relevará al Consultor de su responsabilidad por la calidad, suficiencia, consistencia y reproducibilidad de los productos elaborados.

38. Las demás contenidas en el Anexo Técnico, documento que hace parte integral del pliego de condiciones.

3.3.2 Obligaciones del SISTEMA DE GESTIÓN-SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO-SST:

1. Cumplir durante la ejecución del contrato con las disposiciones aplicables del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo —SG-SST—, en especial las contenidas en la Ley 1562 de 2012, el Decreto 1072 de 2015, la Resolución 0312 de 2019 y las demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

2. Cumplir con las obligaciones establecidas para el contratista en el artículo 2.2.4.2.2.16 del Decreto 1072 de 2015, relacionadas con el Sistema General de Riesgos Laborales, durante el desarrollo de las actividades objeto del contrato. Esta disposición compiló las obligaciones que estaban previstas en el artículo 16 del Decreto 723 de 2013.

3. Acreditar el cumplimiento de los Estándares Mínimos del SG-SST que le resulten aplicables, de conformidad con la Resolución 0312 de 2019, y presentar los soportes correspondientes cuando sean requeridos por la supervisión.

4. Garantizar que el personal que participe en la ejecución del contrato reciba la respectiva inducción o reinducción en Seguridad y Salud en el Trabajo, antes de iniciar las actividades a su cargo, y conservar los registros correspondientes.

5. Identificar los peligros, evaluar y valorar los riesgos asociados a las actividades objeto del contrato y establecer las medidas de prevención y control correspondientes, mediante la matriz de peligros y riesgos aplicable a la ejecución contractual, incluyendo los riesgos derivados de las visitas y actividades de campo.

6. Garantizar que el personal cuente con los elementos de protección personal —EPP— que resulten necesarios, de acuerdo con los riesgos identificados y las actividades desarrolladas, especialmente durante las visitas de campo, y mantener los registros de entrega cuando haya lugar.

7. Garantizar que el personal vinculado a la ejecución del contrato cuente con las evaluaciones médicas ocupacionales y conceptos de aptitud que correspondan, de acuerdo con las actividades desarrolladas y los riesgos a los cuales se encuentre expuesto, conforme a la Resolución 1843 de 2025 y demás normas aplicables.

8. Implementar las medidas de prevención, preparación y respuesta ante emergencias que resulten aplicables a las actividades objeto del contrato y atender los protocolos establecidos por la Entidad cuando las actividades se desarrollen en sus instalaciones.

9. Informar oportunamente a la supervisión la ocurrencia de incidentes o accidentes de trabajo relacionados con la ejecución contractual y adelantar los reportes y actuaciones que correspondan de conformidad con el Sistema General de Riesgos Laborales. Esta obligación está expresamente comprendida dentro del artículo 2.2.4.2.2.16 del Decreto 1072 de 2015.

10. Presentar a la supervisión, cuando sea requerido, los soportes necesarios para verificar el cumplimiento de las obligaciones en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo durante la ejecución del contrato.

3.3.3 Obligaciones generales:

1. Destinar a la ejecución del contrato, en un porcentaje de cinco por ciento (5%), sin perjuicio de que el contratista incorpore un porcentaje superior, la provisión de

bienes o servicios por parte de alguno o algunos de los siguientes sujetos de especial protección constitucional: población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación, víctimas de conflicto armado interno, mujeres cabeza de hogar, adultos mayores, personas en condición de discapacidad, así como la población de las comunidades indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palanquera, Rrom o gitana, entre otros sujetos identificados por la Ley o la jurisprudencia de esta manera.

El porcentaje de sujetos mencionados incorporados a la ejecución del contrato deberá mantenerse durante toda su vigencia en el porcentaje mínimo establecido en este numeral, so pena del incumplimiento contractual.

El supervisor hará el seguimiento y verificará que las personas vinculadas al inicio y durante la ejecución del contrato pertenezcan a los grupos poblacionales enunciados anteriormente. Para estos efectos, el contratista presentará la documentación respectiva que acredite la condición de los sujetos mencionados y la forma en la que participarán durante la ejecución del contrato. El cumplimiento de esta obligación deberá probarse ante al supervisor dentro de los tres (03) días siguientes contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

Para la acreditación de la condición de mujer cabeza de familia, personas en condición de discapacidad, adultos mayores, población de las comunidades indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palanquera, Rrom o gitana, personas en proceso de reintegración o reincorporación, se aplicará en lo pertinente lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.4.2.17 del Decreto 1082 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya. Por su parte, la condición de población en pobreza extrema se constatará en las bases de datos del Sistema de Identificación de Potenciales Beneficiarios de Programas Sociales (Sisbén IV) y la condición de víctima de conflicto armado y de desplazados por la violencia deberá demostrarse con el certificado de inclusión en el Registro Único de Víctimas – RUV, en los términos del Decreto 1084 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

2. Destinar para la ejecución del contrato, un porcentaje no inferior al ocho por ciento (8%), de la provisión de servicios, por parte de jóvenes entre los 18 y 28 de edad en cualquiera de los perfiles profesionales o tecnólogos establecidos por la Entidad para el cumplimiento del objeto contractual. El contratista, al vincular la población en los términos de que trata la Ley 2119 de 2021, deberá aplicar de forma preferente, las disposiciones contenidas en las Leyes 2039 y 2043 de 2020, o las normas que las sustituyan o modifiquen.
3. En virtud de lo dispuesto en el artículo 1 del decreto 287 de 2026, el cual modifica el artículo 2.2.1.2.4.2.7.5 del Decreto 1082 de 2015, el contratista deberá realizar la respectiva vinculación de personas naturales en condición de discapacidad en relación con la integración del equipo de trabajo. Para tal efecto, el contratista deberá presentar los documentos correspondientes con cada solicitud de pago que acrediten las condiciones especiales de vinculación en favor de personas en condición de discapacidad.
4. Presentar informe mensual al supervisor del contrato sobre las actividades realizadas y/o pendientes por tramitar, e incluir soporte de evidencia de cargue de documentos en el SECOP II.
5. Realizar el cargue de los documentos requeridos en la plataforma del SECOP II, respecto a la información de póliza, documento equivalente y/o factura, informes de ejecución con soportes y evidencias de cumplimiento y terminación del contrato.

‘La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO’

6. Asistir con puntualidad a todas las capacitaciones, reuniones y comités citadas por el supervisor del contrato, incluidas las de Seguridad y Salud en el Trabajo que programe la Administración Municipal.
7. Entregar al supervisor los documentos elaborados en cumplimiento de las obligaciones contractuales y archivos a su cargo, organizados, rotulados y almacenados, atendiendo estándares y directrices de gestión documental, sin que ello implique exoneración de la responsabilidad a que haya lugar (Artículo 15 de la Ley 594 de 2000). PARÁGRAFO. El deber de entregar inventario de los documentos de archivo a cargo del contratista se circunscribe tanto a los documentos físicos en archivos tradicionales, como a los documentos electrónicos que se encuentren en equipos de cómputo, sistemas de información, medios portátiles de almacenamiento y en general en cualquier dispositivo o medio electrónico.
8. Guardar la debida reserva de los asuntos de los cuales conozca con ocasión al desarrollo contractual.
9. Realizar oportunamente los pagos al Sistema de Seguridad Social Integral conforme a la Ley 1150 de 2007 Art. 23 y la Ley 789 de 2002 Art. 50 y normas que las modifiquen o complementen.
10. Dar estricto cumplimiento a los procesos, procedimientos y aplicar todos los documentos y formatos del Sistema Integrado de Gestión implementado por la administración municipal.
11. Dar estricto cumplimiento del Código de integridad y Buen Gobierno del Municipio y a los valores relacionados a continuación que guiarán el cumplimiento del objeto contractual: Servicio, Productividad, Responsabilidad, Solidaridad, Lealtad, Pertenencia, Honestidad, Justicia, Respeto, Tolerancia.
12. Conocer las matrices de los sistemas de gestión de calidad, gestión ambiental y de seguridad y salud en el trabajo con que cuenta la administración municipal y como se identifica cada una de ellas.
13. El contratista se obliga a conocer, identificar y cumplir con los requisitos mínimos del Sistema Integrado de Gestión de la Alcaldía Municipal de Ibagué (Gestión de Calidad ISO 9001:2018, Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo ISO 45001:2018 y Gestión Ambiental ISO 14001:2015), los cuales forman parte integral del contrato que ejecuta el contratista, pero no reemplazan las obligaciones de Ley que sean aplicables, ni las especificaciones contenidas en la invitación, el contratista y en los demás anexos. La Alcaldía Municipal, cuenta con estándares, cuyos requisitos y procedimientos se consideran aplicables a las actividades desarrolladas en el marco de los contratos suscritos, por lo tanto, es responsabilidad del contratista identificar riesgos e implementar buenas prácticas de seguridad y salud durante el desarrollo del contrato, estos documentos están publicados o son de consulta en el SIGAMI.
14. El contratista debe conocer y cumplir con la política de sistema de gestión Anti soborno, en concordancia con lo dispuesto en la legislación vigente en materia de integridad, transparencia y lucha contra la corrupción, teniendo como objetivo principal, prevenir y prohibir cualquier intento o acto de soborno.
15. Realizar las demás actividades asignadas por el supervisor del contrato de conformidad con el objeto contractual.

3.3.4 OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO:

1. Hacer entrega en forma oportuna de la información necesaria, en las condiciones establecidas.
2. Pagar el valor del Contrato en la forma pactada.
3. Vigilar la debida y oportuna ejecución del Contrato y el cumplimiento de todas las obligaciones contractuales.

4. Verificar y dejar constancia a través del Supervisor del Contrato del cumplimiento de las obligaciones del contratista frente a los aportes a los sistemas de salud, pensión y riesgos profesionales, con base en la certificación expedida por el Revisor Fiscal o por el Representante Legal.
5. Efectuar los descuentos de ley del orden nacional y municipal en cumplimiento de las normas vigentes, de acuerdo con la información tributaria suministrada por el CONTRATISTA, a la entidad y con la actividad objeto del contrato.
6. Apoyar en forma permanente al contratista, en los aspectos que sean de competencia de la Administración Municipal.
7. Las demás, establecidas en la Ley 80 de 1.993, sus decretos reglamentarios y la reglamentación interna del Municipio.

3.5 FORMA DE PAGO: La Entidad realizara los pagos por medio del cumplimiento de hitos por parte del contratista, según los capítulos ejecutados y recibidos a satisfacción de conformidad con las especificaciones técnicas reguladas en cada capítulo del Anexo Técnico de conformidad con los siguientes porcentajes:

PAGO	% DE PAGO	CAPÍTULO	ID	ACTIVIDAD / ENTREGABLE	ALCANCE GENERAL
1	**25%**	**E.1 PRIMER CAPÍTULO**	E 1.1	Plan de trabajo y metodología	Programación, metodología integral, plan de calidad, matriz de riesgos, organización de insumos y responsabilidades.
			E 1.2	Diagnóstico de los instrumentos de planificación	Caracterización de cada Plan Parcial, reconstrucción de la norma anterior y posterior e identificación del hecho generador.
2	**25%**	**E.2 SEGUNDO CAPÍTULO**	E 2.1	Zonas Homogéneas Físicas	Consolidación predial y cartográfica, delimitación de zonas beneficiarias y determinación de ZHF.
			E 2.2	Estudio de mercado y análisis de costos	Trabajo de campo, investigación de ofertas y transacciones, tablas de mercado, costos de desarrollo, absorción y demás variables.
			E 2.3	Zonas homogéneas Geoeconómicas	Establecer las zonas o subzonas con características geoeconómica y establecer Zonas Homogéneas Geoeconómicas, según corresponda, de acuerdo a las características

					físicas y económicas similares de acuerdo a los resultados del estudio de mercado.
3	**25%**	**E.3 TERCER CAPÍTULO**	E 3.1	Determinación del método valuatorio y su justificación	Establecer los métodos valuatorios de las áreas objeto de participación de la plusvalía conforme a la normatividad aplicable.
			E 3.2	Avalúo comercial antes de la acción urbanística (P1)	Determinación del valor comercial del suelo bajo la situación normativa, física y económica inmediatamente anterior.
			E 3.3	Avalúo comercial después de la acción urbanística (P2)	Determinación del nuevo valor del suelo con los usos, aprovechamientos, cargas y condiciones adoptadas, mediante el método procedente.
4	**25%**	**E.4 CUARTO CAPÍTULO**	E 4.1	Cálculo del efecto plusvalía	Cuantificación del mayor valor por zona o subzona, tratamiento de hechos generadores, concurrencia, áreas y controles de cálculo.
			E 4.2	Resultado de la plusvalía y proyección genérica de la participación y liquidación de la plusvalía	Proyección genérica de elaboración de la liquidación por delimitación territorial.
			E 4.3	Expedientes administrativos e informe final	Consolidación de informes, cartografía, bases, fichas, proyectos de actos administrativos, anexos y transferencia de información.

La aprobación de cada pago por parte del supervisor estará sujeta al cumplimiento de cada Hito/Capitulo incluyendo las subactividades y entregables regulados para cada Plan Parcial según el valor ofertado por cada uno de ellos.

Los pagos se tramitarán, previa aprobación por parte del supervisor y acreditación del cumplimiento del pago de aportes relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como parafiscales (SENA, ICBF, Cajas de Compensación Familiar, etc.).

Cada uno de los pagos se realizará previa entrega de los siguientes documentos:

a. Informe de actividades del Contratista, debidamente avalado por el Supervisor del Contrato, según aplique.

b. Registro Fotográfico
c. Copia de ARL del personal registrado en las actas de entrega.
d. Factura con las formalidades de ley.
e. Copia de la planilla de pago de los aportes al régimen de seguridad social, para el periodo cobrado, en proporción al valor mensual del contrato, cuando se trate de personas naturales o Certificación suscrita por el representante legal o revisor fiscal, que acredite el cumplimiento del pago de aportes al sistema de seguridad social integral, de conformidad con el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 o aquella que lo modifique, adicione o sustituya cuando se trate de personas jurídicas.

NOTA 1: El municipio no reconocerá, por consiguiente, ningún reajuste realizado por el contratista en relación con los costos, gastos o actividades adicionales que aquel requiera para la ejecución del contrato y que fueron previsibles al momento de la presentación de la propuesta.

NOTA 2: Los desembolsos se efectuarán dentro de los treinta (30) días siguientes a la presentación de la cuenta de cobro y/o factura, una vez se cuente con el respectivo PAC. El pago estará precedido de la certificación de cumplimiento a satisfacción expedida por el supervisor del contrato, previa presentación del informe correspondiente y condiciones pactadas en el respectivo contrato. Adicionalmente, deberá acreditar cada vez que solicite el pago, que se encuentra al día con los pagos al Sistema Integral de Seguridad Social y aportes parafiscales del personal vinculado laboralmente con el CONTRATISTA. La acreditación de estos aportes se requerirá para la realización de cada pago derivado del presente contrato; y deberá realizarse al tenor de lo dispuesto por el artículo 23 de la ley 1150 de 2007 y el por el Decreto 1273 del 23 de julio de 2018.

Parágrafo primero. Pago anticipado de estampillas: De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo Municipal No. 037 de 2025, por medio del cual se modifica el artículo 285 del Acuerdo Municipal No. 015 de 2021, modificación efectuada a su vez mediante el artículo primero del Acuerdo Municipal No. 01 de 2024, el contratista deberá efectuar el pago anticipado de las estampillas a que haya lugar, como requisito previo e indispensable para la legalización del contrato y antes del inicio de su ejecución. (...), cumpliendo los siguientes requisitos:

1. Realizar el pago una vez firmado el contrato de las estampillas correspondientes para la legalización del contrato.
2. Solicitar ante la Dirección de Tesorería el certificado de pago de estampillas.
3. Radicar ante la Oficina Jurídica, los siguientes documentos:
    a. Pólizas (si aplica).
    b. Registro Presupuestal original.
    c. Soporte de pago de estampillas (Expedido por la Dirección de Tesorería) (...)

El valor por pagar corresponde al siguiente porcentaje: (i) tarifa de la estampilla pro-cultura, que corresponde al 1,5% del valor total del contrato sin IVA. (ii) tarifa de la estampilla pro-bienestar del adulto mayor, que corresponde al 2% del valor total del contrato sin IVA; (iii) tarifa de la estampilla pro universidad del tolima, que corresponde al 0.5% del valor total del contrato sin IVA.

Nota: Del respectivo pago, la entidad contratante deducirá la tarifa de la tasa pro deporte que corresponde al 2.5% del valor total del contrato sin IVA, la cual se encuentra reglamentada en el Acuerdo 0017 del 2020, y Acuerdo 042 del 2025 expedidos por el Concejo Municipal de Ibagué.

d. PLAZO: El contrato tendrá un plazo **TREINTA (30) DÍAS CALENDARIO**, contados a partir de la suscripción del acta de inicio entre el supervisor y el contratista, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

e. SUPERVISOR: : La supervisión del contrato será realizada por LUIS FERNANDO OSMAN CABEZAS – DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOSTENIBLE DE LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, y/o quien haga sus veces y/o quien designe el ORDENADOR DEL GASTO.

3.6 PERFECCIONAMIENTO Y REQUISITOS DE EJECUCIÓN: El contrato se entenderá perfeccionado con la firma de las partes. Con arreglo a lo previsto en el Decreto 1082 de 2015 y el artículo 41 de la ley 80 de 1993 serán requisitos de ejecución: El Registro presupuestal, Pólizas aprobadas por parte de la Oficina de Contratación, afiliación al sistema de riesgos laborales y acreditar que se encuentran al día en el pago de aportes parafiscales.

3.7 INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES A la fecha de aceptacion de la invitación el posible contratista no deberá encontrarse incurso en ninguna de las causales de inhabilidad, incompatibilidad o prohibiciones establecidas por la Constitución y la Ley, para contratar con entidades estatales, hecho que se hará constar bajo juramento en la aceptación de la invitacion.

3.8 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR: CONSULTORIA.

4. MODALIDAD – JUSTIFICACIÓN - FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El proceso de selección, así como el contrato que de él se derive, se sujetaran a la Constitución Política, al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, contenido en las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, a sus Decretos reglamentarios, a las normas que lo modifiquen y/o complementen y al Pliego de Condiciones.

El artículo segundo de la Ley 1150 de 2007 que modificó la Ley 80 de 1993, por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y transparencia, reglamentada por el Decreto 1082 de 2015, señala que la escogencia del proveedor se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de Licitación Pública, Selección Abreviada, Concurso de Méritos y Contratación Directa y Mínima Cuantía.

En el presente caso, con la contratación a realizar de acuerdo al objeto y las actividades a desarrollar corresponden a un contrato de consultoría, el cual se determina de conformidad con las características descritas en el numeral 2 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, entre las cuales se establece que el contrato de consultoría serán "***los estudios necesarios para la ejecución de proyectos de inversión, estudios de diagnóstico, prefactibilidad o factibilidad para programas o proyectos específicos***", por lo que, verificada la naturaleza y la cuantía del proceso de contratación comparada con los ingresos anuales de la entidad, resulta procedente adelantar la selección del contratista a través de la modalidad de Concurso de Merito Abierto de acuerdo con la normatividad antes mencionada y las condiciones del objeto a contratar.

Por tanto, de conformidad con el Artículo 2°. De las modalidades de selección, de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con las disposiciones especiales – Sección 1 - Modalidades De Selección - Subsección 1 al 5 – del Artículo 2.2.1.2.1.1.1 al Artículo 2.2.1.2.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015, el cual reglamenta el sistema de compras y contratación pública, la

escogencia del contratista se efectuará con arreglo a la siguiente modalidad de selección del Contratista:

Decreto 1082 de 2015

> *"Procedencia del concurso de méritos. Las Entidades Estatales deben seleccionar sus contratistas a través del concurso de méritos para la prestación de servicios de consultoría de que trata el numeral 2 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993".*

Ley 1150 de 2007

> "***ARTÍCULO 2:*** *De las modalidades de selección. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:*
>
> ***3. Concurso de méritos****. Corresponde a la modalidad prevista para la selección de consultores o proyectos, en la que se podrán utilizar sistemas de concurso abierto o de precalificación. En este último caso, la conformación de la lista de precalificados se hará mediante convocatoria pública, permitiéndose establecer listas limitadas de oferentes utilizando para el efecto, entre otros, criterios de experiencia, capacidad intelectual y de organización de los proponentes, según sea el caso.*
>
> *De conformidad con las condiciones que señale el reglamento, en desarrollo de estos procesos de selección, las propuestas técnicas o de proyectos podrán ser presentadas en forma anónima ante un jurado plural, impar deliberante y calificado".*

En el presente caso, el objeto contractual corresponde a una consultoría especializada orientada a realizar el análisis técnico, jurídico, urbanístico, predial, cartográfico y valuatorio requerido para determinar, calcular y liquidar la participación en plusvalía generada por los hechos generadores asociados a la adopción de los planes parciales objeto de estudio en el Municipio de Ibagué. En tal sentido, las actividades a desarrollar comprenden la revisión de instrumentos de planificación territorial, el análisis normativo de los actos administrativos aplicables, la identificación de hechos generadores, la depuración de información predial y catastral, la elaboración de estudios valuatorios, memorias de cálculo, cartografía, fichas técnicas, bases de datos y proyectos de actos administrativos de liquidación, lo cual evidencia un componente intelectual, técnico y especializado propio de los contratos de consultoría de que trata el numeral 2 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993. Por lo anterior, y de conformidad con el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y las disposiciones reglamentarias contenidas en el Decreto 1082 de 2015, la modalidad de selección aplicable para la escogencia del contratista es el **concurso de méritos abierto**.

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y SU JUSTIFICACIÓN

La Alcaldía de Ibagué, Secretaría de Planeación, ve la necesidad de realizar un estudio de los precios del mercado para encontrar las variables y precios que ayudan a satisfacer la necesidad y dar cumplimiento de los principios de transparencia, economía y responsabilidad que rigen la contratación pública y la función administrativa.

La Alcaldía de Ibagué, Secretaría de Planeación, mediante correo electrónico, solicitó cotizaciones a algunas empresas y asociaciones del sector objeto del contrato cuyo objeto social se encuentra conforme a lo solicitado, con fundamento en los cuales se estima que la entidad asigne una determinada suma del presupuesto para satisfacer la necesidad planteada.

De acuerdo con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, las Entidades Estatales deben conocer en profundidad el sector relacionado con el objeto del proceso de contratación durante la etapa de planeación. En cumplimiento de esta dispocisión, la Secretaria de Planeación realizo un estudio de mercado basado cotizaciones aportadas por empresas del sector. Así las cosas dos (02) personas jurídicas que de manera oportuna dieron su respuesta como son: INGENIERÍA INMOBILIARIA Y VALORACIONES DE COLOMBIA S.A.S. - IVACOL y CONSULTORIA DE INGENIERIA Y DESARROLLO URBANO - CIDU, se determina que el presupuesto proyectado para el presente contrato corresponde a **TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($361.500.000) M/CTE IVA INCLUIDO,** incluyendo todos los impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar y que se deriven de la ejecución del contrato, conforme a su tipología contractual y naturaleza.

El presupuesto que se destinara para el presente proceso se encuentra inmerso dentro del presupuesto municipal de rentas y gastos 2026, de la siguiente manera:

a) PRESUPUESTO PROYECTADO**: TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($361.500.000) M/CTE IVA INCLUIDO** equivalente a **206.4647 SMMLV** al año **2026** incluyendo todos los impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar y que se deriven de la ejecución del contrato, conforme a su tipología contractual y naturaleza.

De conformidad con el parágrafo del Articulo 8 de la Ley 1150 de 2007, adicionado por el articulo 6 de la Ley 1882 de 2018 , se precisa que :

Número de certificado de disponibilidad presupuestal	Fecha de certificado de disponibilidad presupuestal	Valor de certificado de disponibilidad presupuestal
1310-7929	05 de octubre de 2026	$ 361.500.000,00

La necesidad se encuentra incluida en el Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad.

6. REQUISITOS HABILITANTES Y CRITERIOS DE SELECCIÓN

Los Proponentes deben acreditar que están inscritos en el Registro Único de Proponentes -RUP- de la Cámara de Comercio con jurisdicción en su domicilio principal, incluso cuando presentan su oferta antes de que la inscripción esté en firme.

Sin embargo, mientras la inscripción no esté en firme, el Municipio de Ibagué no puede considerar que el oferente está habilitado y evaluar su oferta. El RUP debe renovarse a más tardar el quinto día hábil del mes de abril de cada año, de lo contrario cesan sus efectos. Al cierre del Proceso de Contratación, es decir, hasta el plazo para presentar ofertas, el RUP debe encontrarse vigente, esto es, que el proponente haya presentado la información para renovar el registro en el término anteriormente establecido. Para verificar que los efectos el RUP no han cesado, es necesario que el certificado contenga la anotación de que el inscrito ya radicó los documento para la renovación. La información contenida en el RUP, previa a la suministrada para renovar el registro, continúa en firme hasta que finalice el trámite de renovación correspondiente. Así, en el periodo comprendido entre el momento de la solicitud de renovación y el momento en que adquiera firmeza la información renovada, es válido el RUP del año anterior, cuyos efectos no han cesado y se encuentra vigente y en firme. El proponente puede acreditar la firmeza del RUP dentro del término de traslado del informe de evaluación.

6.1 REQUISITOS JURÍDICOS:

CAPACIDAD JURÍDICA:

En el Proceso de Contratación pueden participar personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, consorcios, uniones temporales o promesas de sociedad futura, cuyo objeto social les sea posible adelantar actividades en el marco del objeto del presente proceso de selección.

Cuando un Proponente plural presenta Oferta, todos los miembros que lo integran deben tener dentro de su objeto social las actividades del Proceso de Contratación, bien como parte de su objeto social principal o como actividad conexa, según se establece en el apartado de Certificado de Existencia y Representación Legal.

Si el Proponente o alguno de los integrantes del Proponente plural es una persona extranjera sin domicilio o sucursal en el territorio nacional, debe acreditar el cumplimiento de los requisitos habilitantes en documento aparte.
El Proponente singular que sea una persona jurídica, la figura jurídica que utilicen los Proponentes plurales, y los miembros de los Proponentes plurales, deben tener una duración por lo menos igual a la de la vigencia del contrato y un (1) año más.

Si una persona presenta de forma individual o como integrante de un Proponente plural dos (2) o más Ofertas, el Municipio de Ibagué evaluará únicamente la primera Oferta recibida según el orden de recepción de propuestas a través de la plataforma del SECOP II, **RECHAZANDO** las demás. La misma regla se aplica a:

i los integrantes de un mismo grupo económico; y
ii los Proponentes e integrantes de Proponentes plurales que tienen representantes legales en común.

El Proponente deberá anexar junto con su Oferta el RUP, los certificados de existencia y representación legal y las certificaciones de los contratos con los que pretenda acreditar la experiencia, para que el Municipio de Ibagué pueda verificar la existencia de un grupo económico.

a) Carta de presentación de la Propuesta

Deberá diligenciarse de conformidad con lo señalado en el (Anexo 1) de la presente convocatoria. Además, deberá afirmar bajo la gravedad de juramento el cual se entiende prestado con la suscripción de la carta de presentación y la propuesta, que ni él ni la sociedad que representa (si es el caso), se hallan incursos en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad y demás prohibiciones previstas en la Ley 80 de 1993 y disposiciones legales vigentes, ni presentar ninguna otra sanción que impliquen inhabilidad para contratar con el Estado.

b). Compromiso Anticorrupción

El compromiso anticorrupción tiene como fin apoyar la acción del Estado y de la Alcaldía, para fortalecer la transparencia de los procesos de contratación y la responsabilidad de rendición de cuentas, el cual deberá ser suscrito por los proponentes bajo la gravedad de juramento. El Proponente deberá suscribir el compromiso anticorrupción contenido en los anexos, en el cual manifiesta su apoyo irrestricto a los esfuerzos del Estado colombiano contra la corrupción y anexarlo en el apartado —documentos del proceso- al presentar su Oferta.

Si el Proponente es plural, el compromiso anticorrupción contenido en el anexo No. 2 debe estar suscrito por todos los integrantes del Proponente plural.

c). Origen lícito de los recursos

El Proponente deberá manifestar por escrito, en documento adicional que se entenderá bajo gravedad de juramento, que los recursos que conforman su patrimonio y que se emplearán para el desarrollo del contrato, provienen de actividades licitas. Cuando el Proponente sea un Consorcio o una Unión Temporal, esta manifestación la deberá hacer cada uno de sus integrantes.

d). Ausencia de inhabilidades e incompatibilidades

Pueden participar en el presente proceso, como Proponente, o como Miembros de un Proponente Plural, quienes no se encuentren incursos en las causales de inhabilidad e incompatibilidad contenidas en la Constitución y en el artículo 8 de la Ley 80 de 1993, el artículo 18 de la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, el Código General Disciplinario, el artículo 2.2.1.1.2.2.8 del Decreto 1082 de 2015 y demás normas sobre la materia. La ocurrencia de una de las referidas causales durante el proceso de selección, o con posterioridad a la adjudicación, debe ser comunicada por el Proponente dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la fecha en que tenga conocimiento de la misma y se procederá de acuerdo con lo establecido en la Ley 80 de 1993.

Si dentro del plazo comprendido entre la adjudicación del contrato y la suscripción del mismo, sobreviene una inhabilidad o incompatibilidad o si se demuestra que el acto de adjudicación se obtuvo por medios ilegales, este podrá ser revocado, de conformidad con lo previsto en la ley.

Si llegare a sobrevenir inhabilidad o incompatibilidad en el contratista, éste informará de la misma y cederá el convenio previa autorización escrita de la Entidad contratante o, si ello no fuere posible, renunciará a su ejecución. Cuando la inhabilidad o incompatibilidad sobrevenga en un Proponente dentro del proceso de selección, se entenderá que renuncia a la participación y a los derechos surgidos del mismo.

Si la inhabilidad o incompatibilidad sobreviene en uno de los miembros de un Proponente Plural éste cederá su participación a un tercero de las mismas condiciones que se acreditaron en la Propuesta por parte del respectivo Miembro del Proponente Plural, previa autorización escrita del Municipio de Ibagué. En ningún caso podrá haber cesión del contrato entre quienes integran un Consorcio o Unión Temporal.

e). Certificado de existencia y representación legal.

Cuando el Proponente sea una persona jurídica (Nacional o extranjera), deberá anexar el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la autoridad competente. Para el caso de Proponentes extranjeros se debe dar aplicación a lo establecido en el presente proceso.

El certificado deberá cumplir con:

I. Fecha de expedición: deberá haber sido expedido con fecha no mayor a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de cierre del presente proceso. En el caso de los Consorcios o Uniones Temporales, cada uno de sus integrantes deberá cumplir

esta condición. En caso de prorrogarse el plazo de cierre del presente proceso, la certificación tendrá validez respecto a la primera fecha de cierre.

II. Vigencia: el término de duración de la persona jurídica no deberá ser inferior a la del plazo de ejecución y liquidación del contrato y un (1) año más. En el caso de los Consorcios o Uniones Temporales, cada uno de sus integrantes que sea persona jurídica deberá cumplir individualmente con estas reglas.

III. Objeto Social: el objeto social de la persona jurídica y/o actividad comercial de la persona natural Proponente, y de cada uno de los miembros que conforman el Consorcio o la Unión Temporal, deben permitir ejecutar las actividades descritas en el objeto del presente proceso de selección.

IV. Representante Legal y Facultades para Contratar: En el evento en que del contenido del Certificado se haga la remisión a los estatutos de la Sociedad para establecer las facultades del Representante Legal, el oferente deberá anexar copia de la parte pertinente de dichos estatutos, y si de éstos se desprende que hay limitación para presentar la propuesta en cuanto a su monto, se deberá, igualmente, adjuntar desde el momento de la presentación de la oferta, la autorización específica para participar en el presente proceso de selección.

V. En el caso de Consorcios o Uniones Temporales, el Representante Legal de cada una de las personas jurídicas que los integren deberá cumplir con el anterior requisito.

Las personas jurídicas extranjeras deben acreditar su existencia y representación legal con el documento idóneo expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio, en el cual conste su existencia, fecha de constitución, objeto, duración, nombre representante legal, o nombre de la persona que tenga la capacidad de comprometerla jurídicamente, y sus facultades, señalando expresamente que el representante no tiene limitaciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, o aportando la autorización o documento correspondiente del órgano directo que lo faculta.

Si la propuesta se presenta a nombre de una sucursal, se deberá anexar los certificados tanto de la sucursal como de la casa principal.

f). Documento de identificación:

El proponente deberá adjuntar fotocopia legible de su documento de identidad; para el caso de las personas jurídicas se deberá adjuntar fotocopia de la cédula de ciudadanía del representante legal, en el caso de consorcio o unión temporal se deberá adjuntar fotocopia de la cédula de ciudadanía de cada uno de los representantes legales de los integrantes de la figura asociativa y del representante legal del consorcio o unión temporal. Si es persona natural extranjera mediante la copia del pasaporte y si esta residenciado en Colombia, mediante la copia de la Cédula de Extranjería expedida por la autoridad colombiana competente.

g) Certificado de Inscripción en el Registro Único de Proponentes (RUP)

Los Proponentes nacionales o extranjeros domiciliados o con sucursal en Colombia obligados a inscribirse en el RUP, deberán adjuntar como parte de su propuesta el certificado de inscripción al RUP, vigente y en firme. En el caso de proponentes plurales, cada uno de los miembros de la estructura plural deberá cumplir este requisito.

El certificado del RUP deberá haber sido expedido **MÁXIMO TREINTA (30) DÍAS CALENDARIO** anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección. Si se prorroga dicha fecha, esta certificación valdrá con la fecha inicial de cierre.

Si el Proponente se encuentra inscrito pero dicha inscripción no está en firme, la Propuesta **NO SERÁ EVALUADA** hasta que el oferente acredite este requisito, para lo cual deberá allegar el documento respectivo dentro del plazo establecido por el Municipio de Ibagué.

Respecto a las personas naturales extranjeras sin domicilio en Colombia y las personas jurídicas sin sucursal en Colombia, deberá acreditar el cumplimiento de la capacidad jurídica, capacidad financiera, las condiciones de experiencia y demás requisitos habilitantes, con base en los documentos respectivos establecidos en el presente pliego de condiciones, los cuales serán verificados directamente por el Municipio de Ibagué.

Nota: De conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 221 del Decreto – Ley 019 de 2012 y lo impuesto en el artículo 2.2.1.1.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015, es un deber del inscrito, mantener actualizada la información que obra en el Registro Único de Proponentes del Registro Único Empresarial de la Cámara de Comercio.

h) Consorcios o Uniones Temporales

Además de los documentos requeridos para las personas jurídicas o personas naturales, los miembros del consorcio o unión temporal, deberán aportar el documento de constitución firmado por los integrantes, en las condiciones estipuladas en el artículo 7° de la Ley 80 de 1993, en tal caso el Proponente plural deberá allegar el (Anexo 08 Consorcio o 09 Uniones Temporales) según corresponda, donde conste la voluntad de integrar un Consorcio o Unión Temporal para presentar Propuesta, donde conste:

i. Acuerdo Consorcial o Unión Temporal, donde se evidencie la voluntad de los integrantes, indicando claramente que forma de asociación es la seleccionada por el Proponente.
ii. Identificación de los integrantes.
iii. La regulación de su participación, con los requerimientos específicos de la Ley y el pliego de condiciones.
iv. El documento deberá ser suscrito por los integrantes o los representantes de los integrantes.
v. Los porcentajes de participación de sus integrantes.
vi. Si se trata de Unión Temporal, sus miembros deberán señalar los términos y extensión (actividades) de su participación en la propuesta y en su ejecución.
vii. Que la duración de la forma asociativa no será inferior a la del plazo de ejecución y liquidación del contrato y un (1) año más.

En caso de que en la documentación aportada no se puede establecer la forma asociativa utilizada por el Proponente, se entenderá que se ha asociado bajo la modalidad de consorcio.

NOTA 1: El proponente deberá tener en cuenta que, una vez presentada la propuesta, para su verificación y evaluación, no se podrá modificar los partícipes del consorcio o unión temporal, ni el porcentaje de participación y actividades de cada uno de ellos, como tampoco el cambio en el nombre del consorcio o unión temporal. Dichas modificaciones en caso de ser necesarias solo podrán llevarse a cabo previo consentimiento por escrito del Municipio durante la ejecución del contrato.

i). Certificación sobre el cumplimiento de las obligaciones de seguridad social y parafiscal (Anexo 4)

De conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, la proponente persona jurídica deberá acreditar el cumplimiento de sus obligaciones con los sistemas de salud, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, durante los seis (6) meses anteriores a la fecha de presentación de su propuesta.

Cuando la contratación se realice con personas jurídicas, se deberá acreditar el pago de los aportes de sus empleados, a los sistemas mencionados mediante certificación expedida por el revisor fiscal, cuando este exista de acuerdo con los requerimientos de ley, o por el representante legal durante un lapso equivalente al que exija el respectivo régimen de contratación para que se hubiera constituido la sociedad, el cual en todo caso no será inferior a los seis (6) meses anteriores a la celebración del contrato. En el evento en que la sociedad no tenga más de seis (6) meses de constituida, deberá acreditar los pagos a partir de la fecha de su constitución.

Si el proponente es una persona natural, deberá allegar la planilla PILA y el correspondiente recibo de pago de sus aportes al sistema obligatorio de salud y de pensión, correspondiente a los últimos seis (6) meses anteriores a la fecha de presentación de la propuesta. En todo caso las fechas establecidas en el decreto 1670 de 2007[1] serán tenidas en cuenta para la verificación del presente requisito, para lo cual se comparará la fecha de presentación de la propuesta con la fecha límite de pago y si es del caso, deberá presentar el pago del mismo mes de presentación de la propuesta.

Para el caso de Consorcios o Uniones Temporales, cada uno de sus miembros o integrantes deberá aportar la respectiva certificación, de acuerdo con la calidad de cada uno de sus integrantes.

En caso de que el proponente, persona natural o jurídica, no tenga personal a cargo y por ende no esté obligado a efectuar el pago de aportes parafiscales y seguridad social debe, bajo la gravedad de juramento, indicar esta circunstancia en la mencionada certificación.

j). Verificación de Inexistencia Antecedentes Fiscales, Penales y Disciplinarios:

El Proponente singular, ninguno de los integrantes del proponente plural, ni sus representantes legales podrán estar reportados, para el momento del cierre del proceso y para la suscripción del contrato, en el boletín de responsables fiscales, antecedentes disciplinarios de la Procuraduría y antecedentes de Policía Nacional, **el Proponente deberá aportar los respectivos certificados con su Propuesta, con fecha de expedición y/o consulta no mayor a TREINTA (30) DÍAS -CALENDARIO**, no obstante, el Municipio de Ibagué verificará lo pertinente en las páginas web respectivas

k). Verificación del Pago de Multas por Infracciones al Código Nacional de Policía y Convivencia (RNMC):

Para el momento del cierre del proceso y para la suscripción del contrato, el Proponente singular o los integrantes del Proponente Plural y sus representantes legales, deberán encontrarse al día en el pago de multas por infracciones al Código Nacional de Policía y

[1] Por medio del cual se ajustan las fechas para el pago de aportes al Sistema de la Protección Social y para la obligatoriedad del uso de la Planilla Integrada de Liquidación de Aportes**.**

Convivencia, en el Registro Nacional de Medidas Correctivas – RNMC de la Policía Nacional de Colombia. El Proponente deberá aportar el respectivo certificado con su Propuesta, no obstante, el Municipio de Ibagué verificará lo pertinente en el portal de servicios de la Policía Nacional https://srvpsi.policia.gov.co/PSC/frm_cnp_consulta.aspx.

m). Verificación en el registro de deudores alimentarios morosos

El proponente deberá adjuntar el Certificado de Registro de Deudores Alimentarios Morosos de Colombia, de conformidad con los artículos 6 y 7 de la Ley 2097 de 2021.

Esta certificación debe estar expedida a nombre del representante legal del proponente persona jurídica o a nombre del proponente persona natural, cuando este sea el caso. Cuando el proponente sea un consorcio o unión temporal, cada uno de los miembros deberá presentar la certificación que trata este numeral.

En caso de que el proponente o alguno de los representantes integrantes del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura, presente antecedentes, no podrá contratar con la ALCALDÍA DE IBAGUÉ.

El certificado deberá encontrarse vigente a la fecha de cierre del proceso.

Ruta de acceso: https://carpetaciudadana.and.gov.co/

n). Situación militar definida:

En cumplimiento con el Artículo 111 del Decreto 2150 de 1995 que modifica el Artículo 36 de la Ley 48 de 1993, la Alcaldía de Ibagué consultará y verificará en la página de la Jefatura de Reclutamiento del Ejército Nacional que el proponente, el representante legal de la persona jurídica, cada uno de los representantes legales de los integrantes de la figura asociativa y el representante legal del consorcio o unión temporal y del proponente asociativo tengan definida su situación militar.

Esta verificación, se efectuará únicamente, respecto de los representantes legales que sean hombres menores de 50 años, nacionales colombianos y aplicará para su participación en el presente proceso, sin embargo, el representante legal del proponente adjudicatario, deberá tener resuelta su situación militar, a efectos de la suscripción del contrato, conforme a lo dispuesto en las normas señaladas anteriormente.

o). Registro Único Tributario – RUT:

El proponente debe adjuntar a su propuesta fotocopia legible del Registro Único Tributario – RUT, de acuerdo con la normatividad vigente. En el caso de consorcio o uniones temporales, se debe cumplir con esta exigencia para cada uno de sus integrantes.

p). Certificación Bancaria:

El proponente deberá aportar certificación bancaria, en caso de que el oferente se presente como consorcio o unión temporal, deberá acreditar la certificación bancaria luego de la firma del contrato.

q). Reciprocidad:

De conformidad con el artículo 20 de la Ley 80 de 1993, la RECIPROCIDAD aplica para aquellos proponentes e integrantes de consorcios o uniones temporales EXTRANJEROS que deseen el tratamiento de proponente nacional para el presente proceso.

Teniendo en cuenta lo estipulado por el artículo 2.2.1.2.4.1.3 del Decreto 1082 de 2015, Existencia de trato nacional, La Entidad Estatal debe conceder trato nacional a:

a. Los oferentes, bienes y servicios provenientes de Estados con los cuales Colombia tenga acuerdos comerciales, en los términos establecidos en tales acuerdos comerciales.
b. A los bienes y servicios provenientes de Estados con los cuales no exista un Acuerdo Comercial pero respecto de los cuales el Gobierno Nacional haya certificado que los oferentes de Bienes y Servicios Nacionales gozan de trato nacional, con base en la revisión y comparación de la normativa en materia de compras y contratación pública de dicho Estado.
c. A los servicios prestados por oferentes miembros de la Comunidad Andina de Naciones teniendo en cuenta la regulación andina aplicable a la materia.

Teniendo en cuenta lo estipulado por el artículo 2.2.1.2.4.1.3 del Decreto 1082 de 2015, Existencia de trato nacional, La Entidad Estatal debe conceder trato nacional a:

1. Que existe negociación de trato nacional en materia de compras públicas, ADJUNTANDO CON SU PROPUESTA la certificación expedida por el director de Asuntos Jurídicos Internacionales del Ministerio de Relaciones Exteriores, la cual deberá contener lo siguiente:

- Lugar y fecha de expedición de la certificación.
- Número y fecha del Tratado.
- Objeto del Tratado.
- Vigencia del Tratado.
- Proceso de selección al cual va dirigido.

2. En ausencia de negociación de trato nacional, EL PROPONENTE DEBERÁ ADJUNTAR la certificación expedida por el Director de Asuntos Jurídicos Internacionales del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la cual se indique si existe trato nacional en virtud del principio de reciprocidad.

NOTA: Cuando EL PROPONENTE no adjunte la certificación establecida en este numeral, la Entidad procederá a revisar en el SECOP II- la publicación de la certificación correspondiente realizada por el Ministerio de Relaciones Exteriores.

En todo caso, la inexistencia del acuerdo, convenio, tratado o certificaciones no restringe la participación de sociedades o personas extranjeras, ni constituye causal de rechazo de la propuesta.

r). Presentar certificación expedida por el revisor fiscal:

Cuando éste exista de acuerdo con los requerimientos de la Ley; o por el Representante Legal, bajo la gravedad del juramento cuando no se requiera Revisor Fiscal, del pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, de conformidad con lo señalado en el artículo 50 de la

Ley 789 de 2002. Deberá aportar copia de la cédula de ciudadanía, certificado de antecedentes disciplinarios de la junta de contadores, y tarjeta profesional del revisor fiscal.

s). La presentación y registro de la declaración de bienes y rentas, del registro de conflictos de interés y la declaración del impuesto sobre la renta y complementarios:

Deberá ser presentada y actualizada cada año mientras subsista la calidad de sujetos obligados de acuerdo con el artículo 2o de la ley 2013 de 2019.

t). Certificado delitos sexuales cometidos contra menores de 18 años:
La persona natural y/o el representante legal de las personas jurídicas y cada uno del personal mínimo requerido deberá aportar el certificado de delitos sexuales con fecha de expedición no mayor a 30 días calendario anteriores al cierre del proceso.

u). Personas Jurídicas Privadas Extranjeras y Personas Naturales Extranjeras

En el caso de las personas **jurídicas privadas extranjeras sin sucursal en Colombia**, deben tener en cuenta que, de resultar adjudicatarias del presente proceso, deberán proceder de conformidad con lo establecido en el Título VIII del Libro Segundo del Código de Comercio, artículos 469 y ss. Dicha sucursal deberá constituirse, a más tardar, dentro de los **TREINTA (30) DÍAS CALENDARIO**, siguientes a la notificación de la adjudicación. Las mismas reglas aplican para la persona jurídica extranjera sin sucursal en Colombia que fuere integrante de un Proponente Plural. En todo caso, el Proponente al momento de establecer la sucursal en Colombia deberá registrar como actividad(es) comercial(es), ante las entidades respectivas, la(s) actividad(es) descritas en el proceso de selección.

Las **personas jurídicas privadas extranjeras que ya tengan establecida sucursal en Colombia** deberán concurrir al presente proceso a través de dicha sucursal y en todo caso, el proponente será siempre la persona jurídica extranjera.

Las personas naturales extranjeras sin residencia en el país y las personas jurídicas privadas extranjeras sin sucursal en Colombia, que no desarrollen actividades permanentes en Colombia, deberán actuar mediante apoderado domiciliado en Colombia, debidamente facultado para presentar la Propuesta, para la celebración del contrato y para representarla judicial y extrajudicialmente.

Dichas personas deberán adjuntar a la Propuesta los documentos con los cuales acreditan la constitución del apoderado.

Dicho apoderado podrá ser el mismo para el caso de personas extranjeras que participen en Consorcio o Uniones Temporales y en tal caso, bastará para todos los efectos la presentación del poder común otorgado en el acto de constitución de la figura asociativa por todos los integrantes de esta, el cual debe cumplir con los requisitos de consularización y apostille.

Así mismo deberán declarar bajo la gravedad de juramento en el **Anexo 1 – Carta de Presentación**, que actualmente no se encuentran obligados a constituir sucursal en Colombia por no desarrollar actividades permanentes en el país, de conformidad con los artículos 471 y 474 del Código de Comercio.

6.2 EXPERIENCIA DEL PROPONENTE

1. EXPERIENCIA GENERAL

El proponente deberá acreditar la ejecución de mínimo uno (1) y máximo tres (3) contratos ejecutados, terminados y/o liquidados, celebrados con entidades públicas o privadas, cuyo objeto o alcance haya correspondido a contratos de consultoría relacionadas con estudios económicos, inmobiliarios o de mercado asociados a la valoración del suelo y su aprovechamiento urbanístico; estudios valuatorios o de valoración comercial de terrenos urbanos o de expansión urbana; elaboración de avalúos comerciales de terrenos; determinación de zonas homogéneas geoeconómicas con componente de valoración comercial; o identificación, análisis, cuantificación o valoración de los efectos económicos derivados de decisiones o actuaciones urbanísticas, donde se acredite como mínimo dos (02) de los siguientes códigos UNSPSC:

Clasificación UNSPSC	Descripción
80101600	Gerencia de Proyectos
80131800	Servicios de administración inmobiliaria
80141500	Investigación de mercados
81121500	Analisis económico
81151600	Cartografía
70131700	Gestión del terreno y del suelo

Y cuya sumatoria sea igual o superior al cien por ciento (100%) de SMMLV del presente proceso de selección.

Los contratos aportados para la acreditación de la experiencia deberán reportarse en el Anexo 10 – Modelo relación experiencia general.

Nota: Se admitirán contratos de consultoría relacionados estudios urbanísticos y/o planificación urbana y/o gestión del suelo y/o instrumentos de planificación y/o instrumentos de financiación, siempre que dentro de las actividades efectivamente ejecutadas se acredite el desarrollo de componentes económicos o valuatorios relacionados con la valoración comercial del suelo, la determinación de su aprovechamiento económico o la cuantificación de los efectos derivados de modificaciones en las condiciones urbanísticas aplicables.

2. **EXPERIENCIA ESPECÍFICA**: Por lo menos uno (1) de los contratos válidos aportados como experiencia general deberá acreditar la ejecución de actividades de cálculo, determinación o cuantificación del efecto o participación en plusvalía, derivadas de la adopción, actualización y/o modificación de instrumentos de planificación.

3. **EXPERIENCIA ESPECIFICA:** Por lo menos uno (1) y máximo dos (2) de los contratos validos aportados como experiencia general deberá(n) corresponder a consultoría(s) para el cálculo, determinación o cuantificación del efecto o participación en plusvalía, derivadas de la adopción, actualización y/o modificación de instrumentos de planificación, respecto a un área igual o superior al cincuenta por ciento (50%) del área bruta total de los planes parciales objeto del presente proceso, esto es, 722.584,90 m2.

6.2.1 CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS PRESENTADOS PARA ACREDITAR LA EXPERIENCIA EXIGIDA

A. El Proponente podrá aportar mínimo uno (1) y máximo tres (3) contratos para la evaluación y asignación de puntaje por concepto de experiencia.

El Proponente persona natural o jurídica que acredite la calidad de Mipyme o de emprendimiento y empresa de mujer con domicilio en el territorio nacional o emprendimientos y empresas de personas con discapacidad de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.2 del Decreto 1074 de 2015 y los artículos 2.2.1.2.4.2.4. y 2.2.1.2.4.2.14 del Decreto 1082 de 2015, o las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen, podrá probar la experiencia solicitada con un (1) contrato adicional a los tres (3) inicialmente previstos, para un máximo de cuatro (4) contratos.

En caso de que el Proponente persona natural o jurídica acredite la calidad de Mipyme, emprendimiento y empresa de mujer con domicilio en el territorio nacional y emprendimientos y empresas de personas con discapacidad de manera conjunta, podrá demostrar la experiencia solicitada con dos (2) contratos adicionales a los tres (3) inicialmente previstos, para un máximo de cinco (5).

Para el caso de Proponentes Plurales bastará con que uno de sus integrantes tenga una participación igual o superior al diez por ciento (10 %) en el Consorcio o en la Unión Temporal y acredite la calidad de Mipyme o emprendimiento y empresa de mujer o emprendimientos y empresas de personas con discapacidad de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.2 del Decreto 1074 de 2015 y los artículos 2.2.1.2.4.2.4. y 2.2.1.2.4.2.14 del Decreto 1082 de 2015, o las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen, para demostrar la experiencia solicitada con un (1) contrato adicional a los tres (3) inicialmente previstos, para un máximo de cuatro (4) contratos.

En caso de que el mismo integrante u otro que haga parte del Proponente Plural tenga una participación igual o superior al diez por ciento (10%) en el Consorcio o en la Unión Temporal y acredite la calidad de Mipyme, emprendimiento y empresa de mujer con domicilio en el territorio nacional y emprendimientos y empresas de personas con discapacidad de manera conjunta o separada, podrá demostrar la experiencia solicitada con dos (2) contratos adicionales a los tres (3) inicialmente previstos, para un máximo de cinco (5) contratos. En todo caso no será posible aportar más de dos (2) contratos adicionales aun cuando otros integrantes del Proponente Plural también cumplan las condiciones previamente definidas.

Para acreditar la condición de Mipyme, el Proponente entregará copia del certificado del Registro Único de Proponentes, el cual deberá encontrarse vigente y en firme al momento de su presentación. Por su parte, la condición de emprendimientos y/o empresas de mujeres se probará mediante el diligenciamiento del Anexo 15 – Acreditación de emprendimientos y empresas de mujeres, el cual deberá aportarse con la documentación requerida en el artículo 2.2.1.2.4.2.14 del Decreto 1082 de 2015, o la norma que la modifique o la sustituya.

B. Estar relacionados en el Anexo 10 – Modelo relación experiencia general. Los Proponentes Plurales deben indicar qué integrante aporta cada uno de los contratos señalados en el Anexo 10 – Modelo relación experiencia general. Este documento debe presentarlo el Proponente Plural y no sus integrantes.

NOTA: El Anexo 10 es un documento de forma que contiene la relación de los contratos aportados por los proponentes para efectos de acreditar la experiencia mínima y ponderable, sin embargo, este documento no otorga puntaje y tampoco se exime a los proponentes de no presentarlo, en tal sentido no será tenido en cuenta para efectos de ponderación de la experiencia de las ofertas.

C. Los contratos deben haber terminado antes de la fecha de cierre del presente Proceso de Contratación. Esta fecha corresponde al momento de terminación de la ejecución del contrato, por lo que no necesariamente coincide con la de entrega y/o recibo final, liquidación, o acta final, salvo que de los documentos del numeral 5.2.8 de este Pliego de Condiciones se derive tal información.

D. Para los contratos que sean aportados por personas jurídicas que no cuentan con más de tres (3) años de constituidas, que pretendan acreditar la experiencia de sus socios, accionistas o constituyentes, de conformidad con la posibilidad establecida en el numeral 2.5 del artículo 2.2.1.1.1.5.2. del Decreto 1082 de 2015, además del RUP deben adjuntar un documento suscrito por el representante legal y el revisor fiscal o contador público (según corresponda) donde se indique la conformación de la persona jurídica. La Entidad tendrá en cuenta la experiencia de los accionistas, socios o constituyentes de las sociedades con menos de tres (3) años de constituidas. Pasado este tiempo, la sociedad conservará esta experiencia, tal y como haya quedado registrada en el RUP.

   De acuerdo con el inciso anterior, en los casos en que se presente un Proponente Plural conformado por una persona jurídica, en conjunto con sus socios, accionistas o constituyentes, tratándose de los contratos que estos le hayan transferido como experiencia a aquella, solo podrán ser acreditados como experiencia en el procedimiento de selección por alguno de los integrantes, de manera que el Proponente Plural solo podrá acreditar una misma experiencia una sola vez.

E. La experiencia a la que se refiere este numeral podrá acreditarse mediante los documentos establecidos en el Pliego de Condiciones señalados en el numeral 5.2.8.

6.2.2 CONSIDERACIONES PARA LA VALIDEZ DE LA EXPERIENCIA DEL PROPONENTE

La Entidad tendrá en cuenta los siguientes aspectos para analizar la experiencia acreditada y que la misma sea válida para el otorgamiento de puntaje:

A. La Entidad contratante únicamente podrá exigir para la verificación de la experiencia los contratos celebrados por el interesado, identificados con el clasificador de bienes y servicios hasta el tercer nivel.

B. Si el Proponente relaciona o anexa más de cinco (5) contratos en el “Anexo 12 – Modelo relación experiencia general”, para efectos de evaluar la experiencia únicamente se tendrán en cuenta los cinco (5) contratos afectados por su porcentaje de participación obtengan el mayor valor

C. Tratándose de Proponentes Plurales se tendrá en cuenta lo siguiente: i) uno de los integrantes debe aportar como mínimo el cincuenta por ciento (50 %) de la experiencia solicitada; ii) los demás integrantes deben acreditar al menos el cinco por ciento (5 %) de la experiencia solicitada; y iii) sin perjuicio de lo anterior, solo uno (1) de los integrantes, si así lo considera pertinente, podrá no acreditar experiencia. En este último caso, el porcentaje de participación del integrante que no aporta experiencia en la estructura plural no podrá superar el diez por ciento (10 %).

   Estos porcentajes que acreditarán los integrantes del Proponente Plural se podrán cumplir con contratos válidos que acrediten cualquier requisito de experiencia

solicitada en el pliego de condiciones y se verificarán de conformidad con el porcentaje mínimo de experiencia exigido en el numeral 5.2.1, esto es, el cien por ciento (100%) del Presupuesto Oficial.

En armonía con lo anterior, para cumplir el requisito previsto en este literal no se solicitará la acreditación de longitudes, magnitudes, volúmenes o porcentajes requeridos en la experiencia específica, sino que bastará con acreditar los SMMLV.

D. Cuando el contrato que se pretende acreditar como experiencia haya sido ejecutado en Consorcio o en Unión Temporal, el porcentaje de participación del integrante será el registrado en el RUP de este, o en alguno de los documentos válidos para acreditar experiencia en caso de que el integrante no esté obligado a tener RUP.

E. Cuando el contrato que se pretende acreditar como experiencia haya sido ejecutado en Consorcio o en Unión Temporal, el valor a considerar será el registrado en el RUP, o documento válido, en caso de que el integrante no esté obligado a tener RUP. En estos casos la experiencia se multiplicará por el porcentaje de participación que tuvo el integrante o los integrantes.

F. Cuando el contrato que se aporte para la experiencia haya sido ejecutado por un Consorcio o por una Unión Temporal, y dos (2) o más de sus integrantes conformen un Proponente Plural para participar en el presente proceso, dicho contrato se entenderá aportado como un (1) solo contrato y se tendrá en cuenta para el aporte de la experiencia la sumatoria de los porcentajes de los integrantes del Consorcio o de la Unión Temporal que ejecutaron el contrato y que están participando en el presente Proceso de Contratación, siempre y cuando en el “Anexo 12 – Modelo relación experiencia general” se indique qué integrantes y porcentajes de participación se ofrecen como experiencia.

G. En el evento en que no todos los integrantes que conforman la estructura plural indiquen su participación en el contrato que se aporta como experiencia en el “Anexo 12 – Modelo relación experiencia general”, se tendrá en cuenta únicamente la participación del o los integrantes que la expresan. La Entidad hará la evaluación basada en el “Anexo 12 – Modelo relación experiencia general”. Para participar en el presente proceso se entenderá el contrato aportado como uno (1) solo y se tendrá en cuenta para el aporte de la experiencia la sumatoria de los porcentajes de los integrantes del Consorcio o de la Unión Temporal que ejecutaron el contrato y que están participando en el Proceso de Contratación, siempre y cuando en el “Anexo 12 – Modelo relación experiencia general” se indique qué integrantes y porcentajes de participación se ofrecen como experiencia.

H. En caso de que el valor ejecutado que consta en el RUP sea distinto al verificado en el documento aportado por el Proponente, la Entidad Estatal para evaluar el requisito de la experiencia tomará el dato del valor de alguno de los documentos válidos establecidos el numeral 5.2.8 del Pliego de Condiciones. Lo anterior, debido a que estos últimos discriminan el valor ejecutado a la consultoría previa a la etapa de intervención de los servicios a contratar.

I. Las auto certificaciones no servirán para acreditar la experiencia requerida, ya que con estas no puede constatarse la ejecución de contratos que deben certificar los terceros que recibieron la obra, bien o servicio. Para la aplicación de esta regla, se entiende por auto certificaciones aquellas expedidas por el mismo Proponente, sus representantes, los integrantes del Proponente Plural o del mismo grupo empresarial para demostrar su propia experiencia.

6.2.3 CLASIFICACIÓN DE LA EXPERIENCIA EN EL "CLASIFICADOR DE BIENES, OBRAS Y SERVICIOS DE LAS NACIONES UNIDAS"

Los Contratos aportados para efectos de acreditación de la experiencia requerida deben estar clasificados en mínimo dos (02) de los siguientes códigos:

Clasificación UNSPSC	Descripción
80101600	Gerencia de Proyectos
80131800	Servicios de administración inmobiliaria
80141500	Investigación de mercados
81121500	Analisis económico
81151600	Cartografía
70131700	Gestión del terreno y del suelo

Las personas naturales o jurídicas extranjeras sin domicilio o sucursal en Colombia deberán indicar los códigos de clasificación relacionados con los bienes, obras o servicios ejecutados con alguno de los documentos válidos establecidos en el Pliego de Condiciones para cada uno de los Contratos aportados para la acreditación de la experiencia requerida. En el evento en el que dichos documentos no incluyan los códigos de clasificación, el representante legal del proponente deberá incorporarlos en el "Anexo 12 – Modelo relación experiencia general".

6.2.4 ACREDITACIÓN DE LA EXPERIENCIA REQUERIDA

Los Proponentes acreditarán para cada uno de los contratos aportados la siguiente información, mediante alguno de los documentos señalados en la numeral 5.2.8 del Pliego de Condiciones:

I. Contratante.

II. Objeto del contrato.

III. Principales actividades ejecutadas.

IV. Las longitudes, volúmenes, dimensiones, tipologías y demás condiciones de experiencia a la cual se realizó la consultoría, si aplica.

V. La fecha de iniciación de la ejecución del contrato. Esta fecha es diferente a la de suscripción del contrato, a menos que de los documentos del numeral 5.2.8 se determine otra cosa.

Si en los documentos válidos aportados para la acreditación de experiencia solo se evidencia fecha (mes, año) de suscripción y/o inicio del contrato: se tendrá en cuenta el último día del mes que se encuentre señalado en la certificación.

VI. La fecha de terminación de la ejecución del contrato. Esta fecha de terminación no es la fecha de entrega y/o recibo final, liquidación, o acta final, salvo que de los documentos del numeral 5.2.8 se determine otra cosa.

Si en los documentos válidos aportados para la acreditación de experiencia solo se evidencia fecha (mes, año) de terminación del contrato: se tendrá en cuenta el primer día del mes que se encuentre señalado en la certificación.

VII. Nombre y cargo de la persona que expide la certificación.

VIII. El porcentaje de participación del integrante del contratista plural, el cual corresponderá con el registrado en el RUP, o en alguno de los documentos válidos para la acreditación de experiencia en caso de que el integrante no esté obligado a tener RUP.

IX. Valor total ejecutado. Tratándose de personas obligadas a tener RUP el valor ejecutado o facturado se tomará del valor registrado en el RUP.

6.2.5 DOCUMENTOS VÁLIDOS PARA LA ACREDITACIÓN DE LA EXPERIENCIA REQUERIDA

En aquellos casos en que por las características del objeto a contratar se requiera verificar información adicional a la contenida en el RUP, o tratándose de personas naturales o jurídicas extranjeras sin domicilio o sucursal en Colombia, el Proponente podrá aportar uno o algunos de los documentos que se indican a continuación para que la Entidad realice la verificación directamente. Los mismos deberán estar debidamente diligenciados y suscritos por quienes intervinieron en la elaboración del documento. En caso de existir discrepancias entre dos (2) o más documentos aportados por el Proponente para la acreditación de la experiencia, se tendrá en cuenta el orden de prevalencia establecido a continuación:

A. Acta de liquidación y/o recibo final del Contrato de Consultoría.

B. Acta de liquidación y/o recibo final del contrato de obra al cual se le realizó la interventoría al proyecto de consultoría, en la cual se puede verificar las actividades ejecutadas y el alcance de las mismas.

C. Acta de entrega, terminación, final o de recibo definitivo; en los cuales se pueda verificar la participación del Proponente como Interventor de Proyecto de Consultoría.

D. Certificación de experiencia. Expedida con posterioridad a la fecha de terminación del contrato o antes del cierre del Proceso de Contratación que acredite el porcentaje ejecutado hasta esa fecha en la que conste la información de la consultoría debidamente suscrita por quien esté en capacidad u obligación de hacerlo en la Entidad contratante.

E. Acta de inicio o la orden de inicio. La misma solo será válida para efectos de acreditar la fecha de inicio.

F. Los contratos que hayan sido objeto de cesión deberán encontrarse debidamente inscritos y clasificados en el RUP o en uno o alguno de los documentos considerados como válidos para la acreditación de experiencia de la empresa cesionaria, según aplique. La experiencia se admitirá para el cesionario y no se reconocerá experiencia alguna al cedente.

6.2.6 PARA CONTRATOS ENTRE PARTICULARES

Para efectos de acreditación de experiencia entre particulares, el Proponente deberá aportar adicionalmente alguno de los documentos que se describen a continuación:

A. Certificación de facturación expedida con posterioridad a la fecha de terminación del contrato emitida por el revisor fiscal o contador público del Proponente que acredita la experiencia, según corresponda, con la copia de la tarjeta profesional y certificado de antecedentes disciplinarios vigente, expedido por la Junta Central de Contadores, o los documentos equivalentes que hagan sus veces en el país donde se expide el documento del profesional.

6.2.7 PARA SUBCONTRATOS

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

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

A. Certificación del subcontrato. Certificación expedida con posterioridad a la fecha de terminación del subcontrato, la cual deberá estar suscrita por el representante legal del contratista del contrato principal, del Concesionario, o del EPC o Consorcio Constructor. Así mismo, debe contener la información requerida en el Pliego de Condiciones para efectos de la acreditación de la experiencia.

B. Certificación expedida por la Entidad Estatal del contrato principal del cual se derivó el subcontrato. Esta certificación debe contener la información básica del contrato principal y la siguiente:

   I. Alcance de las actividades de consultoría en el contrato principal.

   II. Información en la cual se evidencie que la figura de la subcontratación es permitida en el marco del contrato principal. En caso de que no requiera autorización para subcontratar, el Proponente podrá aportar con su propuesta alguno de los siguientes documentos que den cuenta de esa circunstancia: i) copia del contrato o ii) certificación emitida por la Entidad Estatal, donde acredite que para subcontratar no se requería autorización.

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

En caso de que se presenten varios niveles de subcontratación, las reglas de los literales A y B aplicarán hasta el primer nivel de subcontratación. Para los siguientes niveles de subcontratación, la acreditación de la experiencia se realizará con las disposiciones establecidas en el numeral anterior. Para estos efectos, entiéndase el primer nivel de subcontratación como aquel contrato suscrito entre particulares, cuyo contrato principal del cual se deriva directamente, es el contrato estatal firmado entre una Entidad Estatal y un particular.
Cuando el contratista directo y el subcontratista presenten ofertas en un mismo Proceso de Contratación, la experiencia derivada de las actividades subcontratadas solo pertenecerá al subcontratista. En este contexto, el contratista directo no podrá acreditar dichas actividades, por lo que no serían tenidas en cuenta para la verificación de la experiencia.

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

comunicación escrita, indicando el proceso en el cual el contratista certificó la respectiva subcontratación.

La obligación de informar las situaciones de subcontratación estará en cabeza de los Proponentes y de ninguna manera dicha carga será de la Entidad. En aquellos casos en los que el Proponente no advierta tal situación, la Entidad no tendrá responsabilidad alguna por cuanto no fue avisada. En ese caso, el contrato se contabilizará como un todo y no se tendrá en cuenta lo relacionado con la subcontratación.

6.3 CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL

6.3.1 CAPACIDAD FINANCIERA

Los Proponentes deberán acreditar los siguientes indicadores en los términos señalados como mínimo, los siguientes indicadores financieros:

Indicador	Fórmula	Índice Requerido
Liquidez	$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	Igual o mayor a 1,20
Nivel de Endeudamiento	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}}$	Igual o inferior a 0,70
Razón de Cobertura de Intereses	$\frac{\text{Utilidad Operacional}}{\text{Gastos Interes}}$	Igual o superior a 1,0

Si el Proponente es Plural cada indicador debe calcularse así:

$$\text{Indicador} = \frac{(\sum_{i=1}^{n} \text{Componente 1 del indicador}_i)}{(\sum_{i=1}^{n} \text{Componente 2 del indicador}_i)}$$

Donde n es el número de integrantes del Proponente Plural (Unión Temporal o Consorcio).

El Proponente que no tiene pasivos corrientes está habilitado respecto del índice de liquidez.

El Proponente que no tiene gastos de intereses está habilitado respecto de la razón de cobertura de intereses, siempre y cuando la utilidad operacional sea igual o mayor a cero (0).

6.3.2 CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

Los Proponentes deben acreditar los siguientes indicadores:

Indicador	Fórmula	Índice Requerido
Rentabilidad sobre Patrimonio (ROE)	$\frac{\text{Utilidad Operacional}}{\text{Patrimonio}}$	Igual o superior a 0,02

Indicador	Fórmula	Índice Requerido
Rentabilidad del Activo (ROA)	$\frac{\text{Unidad Operacional}}{\text{Activo Total}}$	Igual o superior a 0,01

Si el Proponente es plural cada indicador debe calcularse así:

$$\text{Indicador} = \frac{(\sum_{i=1}^{n} \text{Componente 1 del indicador}_i)}{(\sum_{i=1}^{n} \text{Componente 2 del indicador}_i)}$$

Donde n es el número de integrantes del Proponente Plural (Unión Temporal o Consorcio).

6.4 REQUISITOS TÉCNICOS:

- **PERSONAL MÍNIMO REQUERIDO**

El proponente participante deberá acreditar la disponibilidad del siguiente personal mínimo requerido para lo cual aportará los respectivos soportes profesionales y de experiencia, sumado a los documentos que adelante se exijan con el fin de dar cumplimiento a este requisito:

Perfil No.	Cant	Cargo	Título Profesional	Título de Postgrado	Experiencia General (Años mínimos)	Experiencia Específica (Años mínimos)
1	1	Director de Consultoría Dedicación: 100 %	Título profesional en Arquitectura, Ingeniería Civil, Ingeniería Catastral y Geodesia, Economía o disciplina afín al objeto.	Título de posgrado en gerencia de proyectos dirección y gestión de proyectos u otros posgrados que en su pensum académico tenga relación con la gestión/dirección/gerencia de proyectos o especialización en avalúos.	Seis (06) años de experiencia profesional contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional	Tres (03) años de experiencia especifica como director y/o coordinador relacionados con valoración de suelo, instrumentos urbanísticos, catastro o gestión predial.

Perfil No.	Cant	Cargo	Título Profesional	Título de Postgrado	Experiencia General (Años mínimos)	Experiencia Específica (Años mínimos)
2	1	Coordinador de Avaluadores Dedicación: 100 %	Título profesional en Ingeniería Catastral y Geodesia, Arquitectura, Ingeniería Civil, Economía u otra profesión compatible con la actividad valuatoria. El profesional debe estar inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores, el cual debe estar vigente e inscrito en las categorías de: Categoría 1: Inmuebles Urbanos, Categoría 2: Inmuebles Rurales y Categoría 6: Inmuebles Especiales.	Posgrado en Avalúos, Valoración Inmobiliaria, Gestión del Suelo, Economía Urbana o afines.	Seis (06) años de experiencia profesional contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional	Tres (03) años de experiencia especifica como director y/o coordinador en avalúos de suelo y/o comerciales y/o inmuebles y/o de procesos de valoración masiva.
3	1	Profesional Jurídico Dedicación: 50%	Título profesional en Derecho.	Posgrado en Derecho Urbano y/o Derecho Administrativo y/o Derecho Público y/o Ordenamiento Territorial o áreas afines.	Cinco (05) años de experiencia profesional contados a partir de la terminación de materias	Tres (03) años de experiencia especifica como asesor jurídico en POT y/o planes parciales y/o acciones urbanísticas y/o instrumentos de gestión del suelo y/o tributos territoriales y/o actuaciones administrativas inmobiliarias y/o avalúos de suelo y/o comerciales y/o inmuebles

Perfil No.	Cant	Cargo	Título Profesional	Título de Postgrado	Experiencia General (Años mínimos)	Experiencia Específica (Años mínimos)
4	1	Profesional Urbanista Dedicación: 100%	Título profesional en Arquitectura, Ingeniería Civil, Ingeniería Catastral y Geodesia, Geografía, Ingeniería ambiental.	Posgrado en Urbanismo, Planeación Urbana, Ordenamiento Territorial, Gestión del Suelo o áreas afines.	Cinco (05) años de experiencia profesional contados a partir de la expedición de la matricula profesional	Tres (03) años de experiencia especifica como asesor en formulación, revisión o análisis de POT, planes parciales, usos, aprovechamiento, cargas y reparto equitativo y/o avalúos de suelo y/o comerciales y/o inmuebles
5	1	Profesional SIG Dedicación: 50%	Título profesional en Ingeniería Catastral y Geodesia, Geografía, Ingeniería topográfica.	Posgrado en Sistemas de información Geográfica y/o Teledetección y/o Geomática	Cinco (05) años de experiencia profesional contados a partir de la expedición de la matricula profesional	Tres (03) años de experiencia especifica como asesor en sistemas de información geográfica, manejo de datos geográficos y/o cartografía y/o áreas geoespaciales. y/o avalúos de suelo y/o comerciales y/o inmuebles

Perfil No.	Cant	Cargo	Título Profesional	Título de Postgrado	Experiencia General (Años mínimos)	Experiencia Específica (Años mínimos)
6	1	Profesional económico/estadístico Dedicación: 50%	Título profesional en Economía, Administración de empresas, estadística, finanzas o ingeniería. El profesional debe estar inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores, el cual debe estar vigente e inscrito en las categorías de: Categoría 1: Inmuebles Urbanos y Categoría 2: Inmuebles Rurales.	N.A	Tres (03) años de experiencia profesional contados a partir de la expedición de la matricula profesional	Dos (02) años de experiencia especifica como asesor en análisis de mercado y/o econometría y/o valoración y/o avalúos de suelo y/o comerciales y/o inmuebles
7	3	Avaluadores de Campo Dedicación: 50%	Título profesional El profesional debe estar inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores, el cual debe estar vigente e inscrito en las categorías de: Categoría 1: Inmuebles Urbanos y Categoría 2: Inmuebles Rurales.	N.A	Dos (02) años de experiencia profesional contados a partir de la expedición de la matricula profesional u obtención del título profesional, según corresponda	Un (01) año de experiencia especifica como evaluador de inmuebles y/o actividades de investigación de mercado

Perfil No.	Cant	Cargo	Título Profesional	Título de Postgrado	Experiencia General (Años mínimos)	Experiencia Específica (Años mínimos)
8	1	Técnico y/o tecnólogo en gestión documental Dedicación: 100%	Título técnico o tecnológico en gestión documental, archivística, administración documental, asistencia administrativa o área afín.	N.A	Dos (02) años de experiencia profesional contados a partir de la expedición del titulo	Un (01) año de experiencia especifica en labores de gestión documental o archivísticas.

Además de las certificaciones o demás documentos que acreditan la experiencia del personal propuesto, el proponente deberá adjuntar, los siguientes documentos por cada persona propuesta en el orden estrictamente señalado a continuación:

- Copia de la tarjeta o matrícula profesional y certificado de vigencia de la tarjeta o matrícula profesional (en los profesionales que aplique).
- Copia de diplomas y/o actas de grado que acrediten los títulos a nivel bachiller, técnico, tecnólogo, profesional o postgrado (cuando así sean solicitados por la entidad).
- Copia de certificado de inscripción vigente en la RAA (cuando sean solicitados por la entidad).
- Copia de Cédula de ciudadanía.
- Carta de intención dirigida al presente proceso de cada uno de los miembros del equipo de trabajo en donde señale el tiempo de dedicación.
- Certificado de antecedentes disciplinarios vigentes de la Procuraduría General de la Nación.
- Certificado de antecedentes fiscales vigente.
- Certificado de antecedentes judiciales
- Certificado de medidas correctivas .
- Certificado de deudores alimentarios morosos REDAM
- Certificado de inhabilidades de delitos sexuales cometidos contra menores de 18 años.

Para efectos de acreditación de la experiencia del equipo mínimo de trabajo el proponente deberá presentar: copia de certificación expedida por el representante legal de la empresa o entidad contratante y en caso de una entidad estatal por el jefe de la dependencia responsable del proyecto objeto del contrato, o su delegado, en el cual conste la siguiente información:

- Nombre del contratante y contratista
- Número del contrato, si lo tiene.
- Objeto
- Cargo desempeñado
- Principales actividades ejecutadas o funciones desempeñadas, si lo tiene.
- Fechas de inicio y terminación, suspensiones, reinicios, prorrogas
- Datos de contacto (Nombre, E-mail, teléfono, dirección)

NOTA 1: Los porcentajes de dedicación mínima de tiempo en los servicios de cada profesional será sobre el tiempo que se requiera según la actividad encomendada en el periodo duración total del contrato, es decir, la dedicación corresponde al nivel de atención por cada bien o servicio requerido por la administración municipal.

NOTA 2: En el evento de que el título académico haya sido obtenido en el extranjero el proponente puede acreditar la formación académica adquirida en el exterior con (i) copia del diploma expedido por el centro educativo y la descripción del programa correspondiente que permita conocer el nivel de los estudios de acuerdo con la Clasificación Internacional Normalizada de Educación – CINE o, (ii) la convalidación correspondiente. Asimismo, el proponente deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. 6950 del 15 de mayo de 2015 del Ministerio de Educación Nacional “Por medio de la cual se define el trámite y los requisitos para la convalidación de títulos otorgados por instituciones de educación superior extranjeras o por instituciones legalmente reconocidas por la autoridad competente en el respectivo país (…)”.

NOTA 3: La entidad no admitirá que se presente traslape de experiencia, esto es que con las que con las certificaciones que se presenten se contabilice el plazo de varias de ellas para un mismo periodo de tiempo.

En caso de no cumplir con el personal requerido, la propuesta será NO HÁBIL.

JUSTIFICACIÓN DEL PERSONAL MINIMO REQUERIDO

La conformación del equipo mínimo requerido responde a la naturaleza técnica e interdisciplinaria del objeto contractual y a las actividades necesarias para realizar el cálculo y liquidación de la plusvalía y determinar la participación correspondiente a los planes parciales Parque Nativo y Floreal. El alcance comprende, entre otros componentes, el análisis de los instrumentos de planificación, la reconstrucción de los escenarios normativos anterior y posterior, la identificación del hecho generador, la consolidación predial y cartográfica, la determinación de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas, la investigación del mercado inmobiliario, la determinación de los valores P1 y P2, el cálculo del efecto plusvalía, la individualización predial y la preparación de los expedientes administrativos correspondientes.

La especialidad del equipo también se encuentra determinada por las características particulares de los instrumentos objeto de estudio. Parque Nativo comprende un ámbito de 1.128.742,81 m², cuenta con una adopción inicial de 2019 y una modificación posterior en 2026, mientras que Floreal comprende 316.427,00 m² y fue adoptado en 2025; ambos presentan estructuras prediales, urbanísticas, temporales y económicas diferentes que deben ser analizadas de manera independiente.

En este sentido, los perfiles, requisitos académicos, experiencia y porcentajes de dedicación establecidos por la Entidad se determinaron atendiendo la responsabilidad efectiva de cada profesional dentro de los productos de la consultoría, su nivel de intervención en las distintas etapas y la necesidad de garantizar la articulación entre los componentes jurídico, urbanístico, valuatorio, económico, predial, cartográfico y documental. Asimismo, se considera el plazo contractual de treinta (30) días calendario, que exige desarrollar y articular nueve entregables dentro de cuatro capítulos técnicos, con actividades parcialmente concurrentes y resultados que sirven sucesivamente de insumo para las etapas posteriores.

1. Director de Consultoría – Dedicación 100 %

El Director de Consultoría constituye el perfil responsable de la dirección integral, coordinación interdisciplinaria y control técnico general del proyecto. Su participación resulta necesaria para articular los componentes valuatorio, urbanístico, jurídico, predial, cartográfico y económico, garantizar la secuencia metodológica entre los diferentes entregables y asegurar que los resultados producidos por cada especialista sean compatibles entre sí y conduzcan de manera coherente al cálculo del efecto plusvalía y a la determinación de la participación municipal.

La exigencia de título profesional en Arquitectura, Ingeniería Civil, Ingeniería Catastral y Geodesia, Economía o disciplina afín al objeto responde al carácter multidisciplinario de la consultoría. Estas áreas proporcionan bases profesionales relacionadas con el análisis del territorio, el suelo, los instrumentos urbanísticos, la información predial, el comportamiento económico de los inmuebles y los procesos de valoración que constituyen los principales componentes del objeto contractual. El requisito de posgrado en gerencia, dirección o gestión de proyectos, o en avalúos, complementa dicha formación y garantiza competencias para coordinar equipos especializados, administrar metodologías y cronogramas, controlar productos y, alternativamente, profundizar en el componente valuatorio que constituye el núcleo técnico del proceso.

Los seis (6) años de experiencia general permiten exigir un nivel de madurez profesional acorde con la responsabilidad de dirección, mientras que los tres (3) años de experiencia específica y la participación como Director o Coordinador en mínimo dos consultorías relacionadas garantizan que el profesional haya ejercido previamente funciones de integración y toma de decisiones en proyectos asociados con las materias que convergen en la presente consultoría.

La dedicación del 100 % se justifica por su intervención transversal durante la totalidad del contrato. El Director participa desde la estructuración y aprobación del plan de trabajo hasta la consolidación del expediente final, debiendo coordinar actividades simultáneas, controlar la calidad de los productos, atender mesas de trabajo y observaciones y garantizar la articulación permanente entre los nueve entregables previstos.

2. Coordinador de Avaluadores – Dedicación 100 %

El Coordinador de Avaluadores constituye el responsable técnico del componente valuatorio, cuya función se extiende desde la estructuración de la investigación de mercado y la definición de las zonas geoeconómicas hasta la determinación de los valores comerciales P1 y P2 y la revisión de los resultados que soportan el efecto plusvalía. Su participación resulta esencial debido a que los valores obtenidos deben encontrarse sustentados en investigación verificable, metodologías técnicamente procedentes y condiciones homogéneas de valoración.

La formación profesional prevista en Ingeniería Catastral y Geodesia, Arquitectura, Ingeniería Civil, Economía u otra profesión compatible con la actividad valuatoria permite incorporar profesionales provenientes de disciplinas relacionadas directamente con el conocimiento del inmueble, el territorio, el mercado y la formación del valor. El posgrado en Avalúos, Valoración Inmobiliaria, Gestión del Suelo, Economía Urbana o áreas afines se justifica por el nivel de especialización requerido para dirigir metodologías de valoración inmobiliaria, analizar mercados de suelo y coordinar la determinación de valores en escenarios urbanísticos diferentes.

La experiencia general de seis (6) años y específica de tres (3) años en dirección o coordinación de avalúos de suelo, comerciales o procesos de valoración permite garantizar que el profesional no se limite a efectuar valoraciones individuales, sino que tenga

capacidad para organizar equipos valuatorios, definir criterios homogéneos, revisar investigaciones de mercado y validar técnicamente resultados correspondientes a múltiples zonas y unidades de análisis.

La exigencia de inscripción vigente y activa en el Registro Abierto de Avaluadores —RAA— en las categorías 1: Inmuebles Urbanos, 2: Inmuebles Rurales y 6: Inmuebles Especiales se fundamenta en la responsabilidad del Coordinador sobre la integración y validación técnica de los distintos escenarios de valoración del proyecto. Las categorías 1 y 2 corresponden al análisis del suelo bajo las condiciones urbanas y rurales que deban considerarse para establecer los valores anteriores y posteriores a las acciones urbanísticas, mientras que la categoría 6 responde a su intervención especializada en el componente comercial de Parque Nativo, particularmente en el análisis del producto inmobiliario previsto para el lote 8A y de su incidencia en el modelo residual del suelo, lo que comprende la verificación de los supuestos de mercado, ingresos y costos empleados y su articulación con los resultados valuatorios de la consultoría.

La dedicación del 100 % obedece a que el componente valuatorio constituye el eje central de la consultoría. El Coordinador debe intervenir en la delimitación de ZHG, el estudio de mercado, la estructuración de P1 y P2, la aplicación de los métodos previstos en la Resolución IGAC 941 de 2026, la revisión de las memorias de cálculo y la consolidación del efecto plusvalía. El Anexo Técnico exige que cada avalúo identifique zonas, fuentes, método, análisis, resultado y firma del avaluador habilitado, lo que demanda una coordinación técnica permanente.

3. Profesional Jurídico – Dedicación 50 %

La participación del Profesional Jurídico se justifica en la necesidad de determinar con precisión el marco normativo aplicable a cada acción urbanística, reconstruir la norma anterior y posterior, identificar el hecho generador y verificar la procedencia jurídica de continuar con la determinación del efecto plusvalía. Su labor también resulta necesaria para la individualización de la participación y la preparación de los proyectos de actos administrativos y demás documentos que integrarán los expedientes técnicos.

La exigencia de título profesional en Derecho resulta directamente relacionada con las actividades asignadas, que requieren interpretar actos administrativos, POT, planes parciales, instrumentos de gestión del suelo, disposiciones tributarias territoriales y normas sobre participación en plusvalía. El posgrado en Derecho Urbano, Derecho Administrativo, Derecho Público, Ordenamiento Territorial o áreas afines garantiza formación especializada en los campos jurídicos dentro de los cuales se desarrolla el objeto contractual.

Los cinco (5) años de experiencia general permiten contar con un profesional con conocimiento suficiente del ejercicio jurídico, mientras que los tres (3) años específicos aseguran experiencia previa en materias directamente relacionadas con las decisiones urbanísticas, la gestión del suelo y las actuaciones administrativas que sustentan la determinación y liquidación de la participación.

La dedicación del 50 % resulta proporcional a su intervención especializada. Su participación se concentra principalmente en el diagnóstico normativo, la identificación y clasificación de los hechos generadores, la revisión de la individualización y la estructuración de los expedientes y proyectos administrativos, sin requerir presencia permanente en actividades de campo, procesamiento cartográfico o levantamiento de información económica.

4. Profesional Urbanista – Dedicación 100 %

El Profesional Urbanista resulta indispensable para interpretar técnicamente las condiciones de uso y aprovechamiento del suelo antes y después de cada acción urbanística, establecer la incidencia de los instrumentos de planificación y diferenciar las áreas, usos, índices, edificabilidad, cargas, cesiones, etapas y demás variables que condicionan la valoración.

La formación admitida en Arquitectura, Ingeniería Civil, Ingeniería Catastral y Geodesia o Geografía corresponde a disciplinas con conocimiento del territorio, las estructuras urbanas, el suelo y su representación espacial. El posgrado en Urbanismo, Planeación Urbana, Ordenamiento Territorial, Gestión del Suelo o áreas afines garantiza profundización en las materias directamente asociadas con la interpretación y aplicación de los planes parciales.

La experiencia general de cinco (5) años y específica de tres (3) años permite asegurar que el profesional cuente con criterio suficiente para analizar instrumentos de ordenamiento y no se limite a efectuar una lectura cartográfica o documental.

La dedicación del 100 % se sustenta en el carácter transversal del componente urbanístico. Su intervención comienza con el diagnóstico de los instrumentos, continúa durante la delimitación de ZHF y ZHG y constituye un insumo esencial para determinar P1, P2, el área objeto y el efecto plusvalía, por lo que debe acompañar permanentemente el desarrollo técnico de la consultoría.

5. Profesional SIG – Dedicación 50 %

El Profesional SIG se requiere para garantizar la integración espacial y georreferenciada de la información predial, catastral, registral, urbanística, física, económica y valuatoria. Su responsabilidad comprende la consolidación de la base geográfica, controles topológicos, representación de predios matrices y derivados, delimitación de ZHF y ZHG y elaboración de la cartografía que soportará P1, P2, el efecto y la liquidación.

El título profesional en Ingeniería Catastral y Geodesia o Geografía guarda relación directa con la administración, análisis e interpretación de información territorial y espacial. A su vez, el posgrado en Sistemas de Información Geográfica y/o Teledetección responde al nivel técnico requerido para estructurar bases geográficas, realizar análisis espaciales, ejecutar controles topológicos y producir información interoperable y verificable.

La experiencia general de cinco (5) años y específica de tres (3) años permite contar con un profesional que no solo opere herramientas SIG, sino que tenga capacidad para estructurar y validar información geoespacial compleja, detectar inconsistencias y garantizar correspondencia entre las bases alfanuméricas y las geometrías utilizadas en el cálculo.

La dedicación del 50 % resulta suficiente debido a que su intervención, aunque transversal, presenta una mayor intensidad durante la consolidación predial y cartográfica, la delimitación de zonas homogéneas y la elaboración de las salidas espaciales de los resultados. El Anexo exige geodatabase, controles topológicos, mapas y capas digitales vinculadas mediante identificadores únicos, lo que sustenta claramente la necesidad del perfil.

6. Profesional Económico/Estadístico – Dedicación 50 %

El Profesional Económico/Estadístico se requiere para apoyar la investigación y análisis del mercado inmobiliario, verificar la suficiencia y representatividad de la información

económica utilizada, efectuar procesos de depuración y análisis de datos y apoyar la estructuración de las variables económicas requeridas para los métodos valuatorios, particularmente cuando resulte procedente la aplicación de modelos residuales.

La admisión de profesionales en Economía, Administración de Empresas, Estadística, Finanzas o Ingeniería responde a que las funciones del cargo requieren competencias cuantitativas y analíticas para estudiar precios, transacciones, comportamiento del mercado, costos, tasas, absorción, rentabilidad y demás variables económicas que intervienen en la formación del valor del suelo. El Anexo Técnico exige precisamente analizar precios de venta, áreas vendibles, ritmo de ventas, absorción, cronogramas, tasas, utilidad y riesgos cuando se aplique el método residual.

La experiencia general de tres (3) años y específica de dos (2) años resulta proporcional a un perfil de soporte especializado que no asume la dirección del componente valuatorio, pero sí debe contar con experiencia suficiente para analizar bases de mercado y suministrar resultados confiables al equipo de avaluadores.

La exigencia de inscripción vigente y activa en el Registro Abierto de Avaluadores —RAA— en las categorías 1: Inmuebles Urbanos y 2: Inmuebles Rurales se justifica por su participación en el análisis valuatorio de la información de mercado, la construcción de valores comerciales de referencia y la estructuración de las variables económicas que soportan la determinación de P1 y P2. Estas actividades requieren interpretar las diferencias entre mercados urbanos y rurales, identificar condiciones de comparabilidad y sustentar los ajustes aplicables a los datos investigados, de manera que los resultados estadísticos y económicos incorporados en los modelos respondan a las características del suelo y al escenario normativo objeto de valoración, en correspondencia con los alcances de las categorías exigidas.

La dedicación del 50 % corresponde a una intervención concentrada principalmente en el estudio de mercado, determinación de ZHG, análisis de costos, estructuración de los modelos P1 y P2 y validación económica de resultados. No se requiere su participación permanente en actividades predominantemente jurídicas, documentales o cartográficas.

7. Avaluadores de Campo – Tres (3) profesionales – Dedicación 50 % cada uno

Los Avaluadores de Campo constituyen el componente operativo especializado encargado de recopilar, verificar y documentar la evidencia física y económica necesaria para la valoración del suelo. Su participación comprende recorridos, visitas, reconocimiento de condiciones físicas y urbanísticas, identificación y verificación de ofertas y transacciones, diligenciamiento de fichas, registros fotográficos y levantamiento de información requerida para soportar las zonas homogéneas y los avalúos P1 y P2.

La exigencia de tres (3) profesionales se justifica por la extensión territorial de los ámbitos analizados —que en conjunto superan 1,4 millones de metros cuadrados—, la existencia de dos planes parciales con características diferentes, la necesidad de investigar múltiples zonas y productos inmobiliarios y el plazo de treinta (30) días calendario. La pluralidad de avaluadores permite adelantar actividades de campo de manera concurrente sin comprometer la suficiencia de la muestra ni convertir la investigación económica en un ejercicio limitado por disponibilidad operativa.

La exigencia de título profesional e inscripción vigente en el RAA en la categoría correspondiente al escenario objeto de valoración garantiza que la información obtenida y los análisis adelantados sean desarrollados por personal habilitado para la actividad valuatoria. La experiencia general de dos (2) años y específica de un (1) año resulta

proporcional a un perfil de ejecución y apoyo técnico que trabaja bajo la dirección del Coordinador de Avaluadores, pero que debe contar con experiencia previa suficiente para reconocer inmuebles, verificar información de mercado y aplicar criterios básicos de comparabilidad.

En particular, cada uno de los tres (3) Avaluadores de Campo deberá acreditar inscripción vigente y activa en el Registro Abierto de Avaluadores —RAA— en las categorías 1: Inmuebles Urbanos y 2: Inmuebles Rurales, atendiendo a su intervención en la investigación inmobiliaria y en la elaboración de insumos valuatorios para los distintos escenarios del proyecto. La exigencia individual de ambas categorías permite distribuir concurrentemente las visitas y verificaciones entre los profesionales, con capacidad para caracterizar inmuebles y analizar información comparable de mercados urbanos y rurales, identificar diferencias de uso, aprovechamiento, localización y estado de desarrollo, y sustentar técnicamente los datos que se incorporen en las zonas homogéneas y en los avalúos P1 y P2.

La dedicación individual del 50 % se explica porque su mayor intensidad de participación se concentra en las fases de campo, investigación inmobiliaria y preparación de los insumos de valoración. El Anexo Técnico exige elaborar un plan de visitas y muestreo por zona, efectuar recorridos, generar registros fotográficos georreferenciados y recopilar y verificar ofertas, transacciones, avalúos, rentas y proyectos comparables.

8. Técnico y/o Tecnólogo en Gestión Documental – Dedicación 100 %

La incorporación de un Técnico o Tecnólogo en Gestión Documental se justifica por el volumen, diversidad y necesidad de trazabilidad de la información que deberá recopilarse y producirse durante la consultoría. El proyecto comprende actos administrativos, documentos técnicos de soporte, bases catastrales y prediales, certificados, cartografía, archivos SIG, investigaciones de mercado, fotografías, avalúos, hojas de cálculo, memorias, fichas y proyectos de actos administrativos que deben mantenerse organizados y vinculados entre sí.

La formación técnica o tecnológica en Gestión Documental, Archivística, Administración Documental, Asistencia Administrativa o área afín es proporcional a las labores operativas de organización, clasificación, indexación, control de versiones, custodia y consolidación del expediente contractual y de los expedientes técnicos correspondientes a cada plan parcial. No se requiere formación profesional universitaria porque el perfil no adopta decisiones técnicas, jurídicas o valuatorias autónomas.

La experiencia general de dos (2) años y específica de un (1) año permite exigir conocimientos prácticos previos en organización documental sin sobredimensionar un cargo esencialmente operativo y de apoyo.

La dedicación del 100 % se encuentra justificada porque la gestión documental acompaña permanentemente las distintas etapas del contrato. Desde el primer entregable debe estructurarse un inventario único de documentos, repositorios, códigos, versiones y matrices de información, y al finalizar deben consolidarse dos expedientes técnicos capaces de reconstruir el cálculo desde la norma anterior hasta el valor individual asignado a cada predio.

7. CRITERIOS DE SELECCIÓN (PONDERABLES)

Las propuestas serán evaluadas teniendo en cuenta los siguientes factores de evaluación sobre una asignación máxima total de 100 puntos:

Las ofertas que de acuerdo con la verificación de requisitos son consideradas hábiles, se calificarán con fundamento en los siguientes criterios:

CONCEPTO	PUNTAJE MAXIMO
Experiencia del proponente	47,75
Factor de Calidad	40
Apoyo a la Industria Nacional	10
Participación De Emprendimientos Y Empresas De Mujeres	0,25
Participación de Emprendimientos y Empresas de Personas con Discapacidad	2
TOTAL	**100**

Las entidades estatales deben consultar y analizar las anotaciones vigentes que reposen en el Registro Nacional de Obras Civiles Inconclusas, de que trata la Ley 2020 de 2020.

En el evento que las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras domiciliadas o con sucursal en Colombia, o integrantes de proponentes plurales, cuenten con alguna anotación vigente de obra civil inconclusa, en el mencionado registro, se descontará un (1) punto de la sumatoria obtenida en relación con los criterios de evaluación.

REDUCCIÓN DE PUNTAJE POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATOS

En cumplimiento del artículo 58 de la Ley 2195 del 18 de enero de 2022, en el informe de evaluación de las Ofertas, el MUNICIPIO DE IBAGUÉ reducirá el dos por ciento (2%) del total de los puntos obtenidos por el Oferente, sea individual o Estructura Plural, en los casos en que se le haya impuesto una o más multas o se le haya hecho efectiva una o más cláusulas penales durante el último año, contado a partir de la Fecha de Cierre prevista para el presente Proceso de Selección.

Esta reducción también afecta a las Estructuras Plurales si alguno de sus integrantes se encuentra en la situación del literal anterior.

Las personas naturales y jurídicas, como oferentes individuales o integrantes de una Estructura Plural, deberán allegar una declaración juramentada suscrita por la persona natural o por el representante legal de la persona jurídica, en la que manifiesten si han sido o no objeto de imposición de multas o cláusulas penales por parte de entidades del Estado colombiano durante el último año, contado a partir de la Fecha de Cierre prevista para el presente proceso de Selección.

De acuerdo con el parágrafo primero del artículo 58 de la Ley 2195 del 18 de enero de 2022, la reducción del puntaje no se aplicará en caso de que los actos administrativos que hayan impuesto las multas sean objeto de medios de control jurisdiccional a través de las acciones previstas en la Ley 1437 de 2011 o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan. Para la verificación de esta circunstancia, el Oferente individual o el integrante de la Estructura Plural, según aplique, deberá allegar copia de la demanda radicada junto con la constancia de su radicación del aplicativo de la rama judicial.

En el caso en que mediante un mismo acto administrativo se imponga de manera conjunta una multa y la cláusula penal, se aplicará la reducción mencionada, indistintamente de que dicho acto sea objeto de medios de control jurisdiccional.

7.1 EXPERIENCIA DEL PROPONENTE FORMA DE VERIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE PUNTAJE (47,75 PUNTOS)

La Entidad evaluará la experiencia del Proponente de acuerdo con los siguientes pasos:

A. El Proponente cumplirá con la exigencia mínima de experiencia prevista en el numeral 5.2.1 De acuerdo con lo anterior, si el Proponente debió subsanar el cumplimiento de la experiencia mínima, para la asignación de puntaje no se tendrán en cuenta los contratos que hayan sido objeto de subsanación, ni para definir el promedio de los contratos válidos aportados que se refiere el literal B) de este numeral.

   En el caso en el cual un Proponente haya subsanado la totalidad de los Contratos aportados, su oferta no será tenida en cuenta para aplicar las fórmulas para la ponderación de la Experiencia del Proponente, por lo que, además, por este criterio de asignación de puntaje obtendrá cero (0) puntos.

B. Para la asignación de puntaje, se tomará el promedio del valor de los contratos válidos aportados de cada propuesta hábil expresados en SMMLV registrados en el RUP o en alguno de los documentos válidos señalados en el numeral 5.2.8, que acredite su experiencia relacionada en el RUP, y que en total hayan cumplido con lo mencionado en el literal A de esta sección. Dicho promedio será el valor que lo hará participar para la asignación del puntaje, según se detalla en esta sección.

C. Posteriormente, se seleccionará un método aleatorio en función de la Tasa de Cambio Representativa del Mercado (TRM) certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia en su sitio web: https://www.superfinanciera.gov.co/publicacion/60819

   La TRM que la Entidad utilizará para determinar el método de ponderación será la que rija el segundo día hábil después de finalizado el periodo de traslado del informe de evaluación. Esto es, la que la Superintendencia publique en horas de la tarde del día hábil siguiente a la fecha efectiva de finalizado el periodo de traslado del informe de evaluación

   En el evento excepcional establecido en el numeral 2.11, cuando la Entidad no hubiese advertido durante el proceso de evaluación la ausencia de requisitos o la falta de documentos referentes a la futura contratación o al Proponente, ya sea en relación con los requisitos habilitantes o para aclarar aspectos que otorgan puntaje o relativos a los factores de desempate, y por ende, deba requerir a algún proponente, la TRM que la Entidad utilizará para determinar el método de ponderación será la que rija el segundo día hábil después de finalizado el periodo concedido al proponente requerido para allegar la subsanación y/o aclaración solicitada.

   Al momento de definir o modificar el cronograma del Proceso de Contratación la entidad deberá verificar que el día hábil siguiente a la finalización del periodo de traslado del informe de evaluación, no corresponda a un día festivo en Estados Unidos, con el objetivo de no afectar el proceso de definición del método de ponderación de las propuestas.

   El método de ponderación se determinará de acuerdo con los rangos del siguiente cuadro, en función de la parte decimal –centavos– de la TRM:

Rango (inclusive)	Número	Método

De 0.00 a 0.24	1	Mediana con valor absoluto
De 0.25 a 0.49	2	Media geométrica
De 0.50 a 0.74	3	Media aritmética alta
De 0.75 a 0.99	4	Media aritmética baja

En todos los casos se tendrá en cuenta hasta el séptimo (7°) decimal del valor obtenido como puntaje y las fórmulas se aplicarán con las propuestas que no han sido rechazadas y se encuentran válidas.

D. Dependiendo del método aleatorio establecido según la TRM, cada uno de los Proponentes habilitados participarán con el valor del promedio de los contratos válidos aportados que no fueron objeto de subsanación según la metodología descrita para cada alternativa.

Las alternativas de evaluación son detalladas a continuación:

A. Mediana con valor absoluto

La Entidad calculará el valor de la mediana con el promedio de los SMMLV de los contratos válidos aportados de las propuestas hábiles y que no fueron objeto de subsanación. En esta alternativa se entenderá por mediana de un grupo de valores el resultado del cálculo que se obtiene mediante la aplicación del siguiente proceso:

- La Entidad ordena los valores de las propuestas hábiles de manera descendente.
- Si el número de valores es impar, la mediana corresponde al valor central.
- Si el número de valores es par, la mediana corresponde al promedio de los dos valores centrales.

Bajo este método la Entidad asignará el puntaje así:

I. Si el número de valores de las propuestas hábiles es impar, el máximo puntaje será asignado a la propuesta que se encuentre en el valor de la mediana de SMMLV de los contratos válidos de los Proponentes habilitados y que no fueron objeto de subsanación. Para las otras propuestas, se utiliza la siguiente fórmula de asignación de puntaje:

$$Puntaje_{Asignar} = \left[\left\{1 - \left|\frac{Me - V_i}{Me}\right|\right\} * Puntaje\ máximo\right]$$

Donde:

- Me: Es la mediana calculada con los promedios de los contratos válidos y que no fueron objeto de subsanación de los Proponentes habilitados.
- Vi: Es el valor del promedio de los contratos válidos aportados en SMMLV de la propuesta “i” y que no fueron objeto de subsanación.

II. Si el número de valores de las propuestas hábiles es par, se asignará el máximo puntaje a la propuesta que se encuentre inmediatamente por debajo de la mediana. Para las otras propuestas, se aplica la siguiente fórmula:

$$Puntaje_{Asignar} = \left[\left\{1 - \left|\frac{V_{Me} - V_i}{V_{Me}}\right|\right\} * Puntaje\ máximo\right]$$

Donde:

- VME: Es el valor promedio de los SMMLV válidos y que no fueron objeto de subsanación de la propuesta válida inmediatamente por debajo de la mediana.
- Vi: Es el valor del promedio de los contratos válidos aportados en SMMLV y que no fueron objeto de subsanación de la propuesta "i".

Nota: Cuando el resultado de la fórmula anterior sea un número negativo, se asignará 0,0 puntos.

B. Media Geométrica

Para calcular la Media Geométrica se tomará el valor promedio de los SMMLV de los contratos válidos aportados de las propuestas hábiles y que no fueron objeto de subsanación para el factor de ponderación para la asignación del puntaje de conformidad con el siguiente procedimiento**:**

$$\mathrm{MG} = \sqrt[\mathrm{n}]{\mathrm{V_1} * \mathrm{V_2} * \mathrm{V_3} * \ldots * \mathrm{V_n}}$$

Donde:

- MG: Es la media geométrica del promedio de los SMMLV de los contratos válidos y que no fueron objeto de subsanación de las propuestas hábiles.
- V1: Es el valor promedio de los SMMLV válidos de una propuesta habilitada y que no fueron objeto de subsanación.
- Vn: Es el valor promedio de los SMMLV válidos de la propuesta "n" habilitada y que no fueron objeto de subsanación.
- n: La cantidad total de propuestas habilitadas**.**

Para efectos de la asignación de puntaje se tendrá en cuenta lo siguiente: se asignará el máximo puntaje al promedio de los SMMLV válidos y que no fueron objeto de subsanación de la propuesta que se encuentre más cerca (por exceso o por defecto) al valor de la media geométrica calculada para el factor correspondiente.

Las demás propuestas recibirán puntaje de acuerdo con la siguiente ecuación:

$$Puntaje_{Asignar} = \left(1 - \left(\frac{|MG - V_i|}{MG}\right)\right) * Puntaje\ máximo$$

Donde:

MG: Es la media geométrica de todas las ofertas habilitadas.

V_i: Es el valor total corregido de cada una de las propuestas "i".

Nota: Cuando el resultado de la fórmula anterior sea un número negativo, se asignará 0,0 puntos.

Se tomará el valor absoluto de la diferencia entre la media geométrica y el valor total corregido de cada una de las propuestas.

C. Media Aritmética Alta

Consiste en la determinación de la media aritmética entre el valor de los promedios de los contratos válidos aportados y que no fueron objeto de subsanación expresado en SMMLV de la propuesta válida más alta y el promedio aritmético de los contratos válidos que no fueron objeto de subsanación de las otras propuestas hábiles excluyendo el promedio de la propuesta más alta, para esto se aplicará la siguiente fórmula:

$$\overline{X_A} = \frac{(V_{max} + \bar{X})}{2}$$

Donde:

- V_max: Es el valor total corregido del promedio aritmético de los SMMLV de los contratos válidos de la propuesta más alta y que no fueron objeto de subsanación.
- $\bar{X}$: Es el promedio aritmético de los promedios de los SMMLV de los contratos válidos de las otras propuestas habilitadas y que no fueron objeto de subsanación, excluyendo de este promedio el Vmax.
- $\overline{(X_A)}$: Es la media aritmética alta.

Obtenida la media aritmética alta se procederá a ponderar las propuestas habilitadas de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Puntaje_{Asignar} = \begin{cases} Puntaje\ máximo * \left(1 - \left(\frac{\overline{X_A} - V_i}{\overline{X_A}}\right)\right) \ Para\ valores\ menores\ o\ iguales\ a\ \overline{X_A} \\ \\ Puntaje\ máximo * \left(1 - 2 * \left(\frac{|\ \overline{X_A} - V_i\ |}{\overline{X_A}}\right)\right) \ Para\ valores\ mayores\ a\ \overline{X_A} \end{cases}$$

Donde:

- $\overline{(X_A)}$: Es la media aritmética alta.
- V_i: Es el valor promedio de los SMMLV válidos y que no fueron objeto de subsanación de cada una de las propuestas “i”.

Nota: Cuando el resultado de la fórmula anterior sea un número negativo, se asignará 0,0 puntos. Para efectos de ponderar propuestas cuyo valor sea mayor a $\overline{(X_A)}$, se tomará el valor absoluto de la diferencia entre la media aritmética baja y el valor total corregido de cada una de las propuestas.

D. Media Aritmética Baja

Consiste en la determinación de la media aritmética entre el valor de los promedios de los contratos válidos aportados y que no fueron objeto de subsanación expresados en SMMLV de la propuesta válida más baja, y el promedio aritmético de los contratos válidos que no fueron objeto de subsanación de las otras propuestas hábiles excluyendo el promedio de la propuesta más baja, para esto se aplicará la siguiente fórmula:

$$\overline{X_B} = \frac{(V_{min} + \bar{X})}{2}$$

Donde:

- V_min: Es el valor total corregido del promedio aritmético de los SMMLV de los contratos válidos de la propuesta más baja y que no fueron objeto de subsanación.

- $\overline{X}$: Es el promedio aritmético de los promedios de los SMMLV de los contratos válidos de las otras propuestas habilitadas y que no fueron objeto de subsanación, excluyendo de este promedio el Vmin.
- $\overline{(X_B)}$: Es la media aritmética baja**.**

La Entidad procederá a ponderar las propuestas de acuerdo con la siguiente formula:

$$Puntaje = \begin{cases} Puntaje\ máximo * \left(1 - \left(\frac{\overline{X_B} - V_i}{\overline{X_B}}\right)\right)\ Para\ valores\ menores\ o\ iguales\ a\ \overline{X_B} \\ \\ Puntaje\ máximo * \left(1 - \left(\frac{|\ \overline{X_B} - V_i\ |}{\overline{X_B}}\right)\right)\ Para\ valores\ mayores\ a\ \overline{X_B} \end{cases}$$

Donde:

- $\overline{(X_B)}$: Es la media aritmética baja.
- V_i: Es el valor promedio de los SMMLV de los contratos válidos y que no fueron objeto de subsanación de cada una de las propuestas “i”.

Nota: Cuando el resultado de la fórmula anterior sea un número negativo, se asignará 0,0 puntos. Para efectos de ponderar propuestas cuyo valor sea mayor a $\overline{(X_B)}$, se tomará el valor absoluto de la diferencia entre la media aritmética baja y el valor total corregido de cada una de las propuestas.

7.2 FACTOR DE CALIDAD

A. CONDICIONES ADICIONALES DEL PERSONAL MINIMO (40 PUNTOS)

La Entidad asignará CUARENTA (40) puntos al proponente que acredite condiciones de formación académica y de experiencia adicional del personal mínimo ofertado en las siguientes condiciones:

Perfil No.	Cant	Cargo	Experiencia General adicional	Experiencia Específica Adicional	PUNTAJE
1	1	Director de Consultoría Dedicación: 100 %	Experiencia profesional adicional a la mínima exigida de CUATRO (04) AÑOS contados a partir de la expedición de la matrícula profesional u obtención el título profesional, según aplique, con corte al cierre del presente proceso de selección. *Tres (3) puntos.*	Experiencia especifica adicional a la mínima exigida en la participación en por lo menos un (01) proyecto como director y/o coordinador cuyo objeto o alcance haya comprendido actividades de valoración del suelo o estudios valuatorios relacionadas con el cálculo o determinación del efecto plusvalía. *Dos (2) puntos.*	5 PUNTOS

Perfil No.	Cant	Cargo	Experiencia General adicional	Experiencia Específica Adicional	PUNTAJE
2	1	Coordinador de Avaluadores Dedicación: 100 %	Experiencia profesional adicional a la mínima exigida de CUATRO (04) AÑOS contados a partir de la expedición de la matrícula profesional u obtención el título profesional, según aplique, con corte al cierre del presente proceso de selección. *Tres (3) puntos.*	Experiencia especifica adicional a la mínima exigida en la participación en por lo menos un (01) proyecto como director y/o coordinador cuyo objeto o alcance haya comprendido actividades de valoración del suelo o estudios valuatorios relacionadas con el cálculo o determinación del efecto plusvalía. *Dos (2) puntos.*	5 PUNTOS
3	1	Profesional Jurídico Dedicación: 50%	Experiencia profesional adicional a la mínima exigida de DOS (02) AÑOS contados a partir de la expedición de la matrícula profesional u obtención el título profesional, según aplique, con corte al cierre del presente proceso de selección. *Tres (3) puntos.*	Experiencia especifica adicional a la mínima exigida en la participación en por lo menos un (01) proyecto como profesional o asesor jurídico cuyo objeto o alcance haya comprendido cálculo o determinación del efecto plusvalía. *Dos (02) puntos*	5 PUNTOS
4	1	Profesional Urbanista Dedicación: 100%	Experiencia profesional adicional a la mínima exigida de DOS (02) AÑOS contados a partir de la expedición de la matrícula profesional u obtención el título profesional, según aplique, con corte al cierre del presente proceso de selección. *Tres (3) puntos.*	Experiencia especifica adicional a la mínima exigida en la participación en por lo menos un (01) proyecto como profesional o asesor urbanístico cuyo objeto o alcance haya comprendido el cálculo o determinación del efecto plusvalía. *Dos (02) puntos*	5 PUNTOS

Perfil No.	Cant	Cargo	Experiencia General adicional	Experiencia Específica Adicional	PUNTAJE
5	1	Profesional SIG Dedicación: 50%	Experiencia profesional adicional a la mínima exigida de DOS (02) AÑOS contados a partir de la expedición de la matrícula profesional u obtención el título profesional, según aplique, con corte al cierre del presente proceso de selección. *Tres (3) puntos.*	Experiencia especifica adicional a la mínima exigida en la participación en por lo menos un (01) proyecto como profesional o asesor en sistemas de información geográfica, manejo de datos geográficos y/o cartografía y/o áreas geoespaciales, cuyo objeto o alcance haya comprendido el cálculo o determinación del efecto plusvalía. *Dos (02) puntos*	5 PUNTOS
6	1	Profesional económico/estadístico Dedicación: 50%	Experiencia profesional adicional a la mínima exigida de UN (01) AÑO contados a partir de la expedición de la matrícula profesional u obtención el título profesional, según aplique, con corte al cierre del presente proceso de selección. *Tres (3) puntos.*	Experiencia especifica adicional a la mínima exigida en la participación en por lo menos un (01) proyecto como profesional o asesor en análisis de mercado, econometría o valoración, cuyo objeto o alcance haya comprendido el cálculo o determinación del efecto plusvalía. *Dos (02) puntos*	5 PUNTOS
7	3	Avaluadores de Campo Dedicación: 50%	Experiencia profesional adicional a la mínima exigida de UN (01) AÑO contados a partir de la expedición de la matrícula profesional u obtención el título profesional, según aplique, con corte al cierre del presente proceso de selección. *Tres (3) Puntos* **Nota:** El puntaje se asignará individualmente a cada uno de los tres (3), otorgando un (1) punto por cada profesional que acredite la experiencia adicional exigida, hasta un máximo de tres (3) puntos.	Experiencia especifica adicional a la mínima exigida en la participación en por lo menos un (01) proyecto como avaluador de inmuebles y/o actividades de investigación de mercado, cuyo objeto o alcance haya comprendido el cálculo o determinación del efecto plusvalía. *Tres (3) Puntos* **Nota:** El puntaje se asignará individualmente a cada uno de los tres (3), otorgando un (1) punto por cada profesional que acredite la experiencia adicional exigida, hasta un máximo de tres (3) puntos.	6 PUNTOS

Perfil No.	Cant	Cargo	Experiencia General adicional	Experiencia Específica Adicional	PUNTAJE
8	1	Técnico y/o tecnólogo en gestión documental Dedicación: 100%	Experiencia profesional adicional a la mínima exigida de UN (01) AÑO contados a partir de la expedición de la matrícula profesional u obtención el título profesional, según aplique, con corte al cierre del presente proceso de selección. Dos (02) puntos	Experiencia especifica adicional a la mínima exigida en la participación en por lo menos un (01) proyecto como gestor documental o gestor de archivos, cuyo objeto o alcance haya comprendido el cálculo o determinación del efecto plusvalía. *Dos (2) puntos.*	4 PUNTOS

Para efectos de acreditar la experiencia adicional del personal mínimo requerido, el proponente deberá aportar, junto con su propuesta, los documentos establecidos para la acreditación de las condiciones académicas y de experiencia del personal mínimo establecidas como requisito habilitante, así como las certificaciones de experiencia que permitan verificar objetivamente el cumplimiento de las condiciones adicionales ofrecidas. Las certificaciones de experiencia deberán contener, como mínimo, la siguiente información:

- Nombre del contratante y contratista o empleado
- Número del contrato, si lo tiene.
- Objeto
- Cargo desempeñado
- Fecha de inicio de actividades
- Fecha de terminación de actividades o plazo durante el cual estuvo vinculado en el cargo.
- Datos de contacto (Nombre, E-mail, teléfono, dirección)

Los puntajes correspondientes a la experiencia profesional general y específica se asignarán de manera independiente, de acuerdo con el cumplimiento de cada una de las condiciones previstas en la tabla anterior.

El proponente deberá presentar, además, un documento suscrito por su representante legal o por la persona natural proponente, según corresponda, mediante el cual manifieste expresamente que garantizará la vinculación del personal ofrecido con las condiciones adicionales de experiencia acreditadas, sin costo adicional para la Entidad y respetando las dedicaciones mínimas previstas para cada perfil.

NOTA 1: Los porcentajes de dedicación mínima de tiempo en los servicios de cada profesional será sobre el tiempo que se requiera según la actividad encomendada en el periodo de duración total del contrato, es decir, la dedicación corresponde al nivel de atención por cada bien o servicio requerido por la administración municipal.

NOTA 2 El proponente puede acreditar la formación académica adquirida en el exterior con (i) copia del diploma expedido por el centro educativo y la descripción del programa correspondiente que permita conocer el nivel de los estudios de acuerdo con la Clasificación Internacional Normalizada de Educación – CINE o, (ii) la convalidación correspondiente. Asimismo, el proponente deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. 6950 del 15 de mayo de 2015 del Ministerio de Educación Nacional "*Por medio de la cual se*

define el trámite y los requisitos para la convalidación de títulos otorgados por instituciones de educación superior extranjeras o por instituciones legalmente reconocidas por la autoridad competente en el respectivo país (…)".

NOTA 3: La entidad no admitirá que se presente traslape de experiencia, esto es que con las que con las certificaciones que se presenten se contabilice el plazo de varias de ellas para un mismo periodo de tiempo. Sin perjuicio de lo anterior, cuando la experiencia específica se acredite mediante el número de proyectos ejecutados, la coincidencia temporal entre estos no constituirá, por sí sola, motivo para desconocerlos, siempre que se demuestre la participación efectiva del profesional en cada uno de ellos.

NOTA 4: La experiencia adicional objeto de puntuación deberá corresponder a condiciones superiores a las mínimas exigidas para cada perfil. En consecuencia, la Entidad no asignará puntaje por la sola acreditación de los requisitos mínimos de experiencia profesional o específica previstos para el personal requerido.

7.3 APOYO A LA INDUSTRIA NACIONAL (10 PUNTOS)

Los Proponentes pueden obtener puntaje de apoyo a la industria nacional por: i) Servicios Nacionales o con Trato Nacional o por ii) la incorporación de componente nacional en servicios extranjeros. La Entidad en ningún caso otorgará simultáneamente el puntaje por ambos aspectos.

Los puntajes para estimular a la industria nacional se relacionan en la siguiente tabla:

Concepto	Puntaje
Promoción de Servicios Nacionales o con Trato Nacional	10
Incorporación de componente nacional en servicios extranjeros	5

A. PROMOCIÓN DE SERVICIOS NACIONALES O CONTRATO NACIONAL

En los contratos que deban cumplirse en Colombia, el servicio es nacional cuando además de ofertarse por una persona natural colombiana o por un residente en Colombia, por una persona jurídica constituida de conformidad con la legislación colombiana o por un Proponente Plural conformado por estos o por estos y un extranjero con Trato Nacional, (i) usa el o los bienes nacionales relevantes definidos por la Entidad Estatal para el desarrollo de la obra o (ii) vincula el porcentaje mínimo de personal colombiano, según corresponda.

En el caso de los Proponentes extranjeros con trato nacional que participen en el Proceso de Contratación de manera singular o mediante la conformación de un Proponente Plural podrán definir si aplican las reglas previstas en este numeral o, si por el contrario, deciden acogerse a la regla de origen de su país.

Para definir la regla aplicable al proceso, el Proponente extranjero con trato nacional así lo manifestará con el diligenciamiento de la opción 2 del Anexo 13 – Promoción de Servicios Nacionales o con Trato Nacional. En el caso que no se diligencie la opción 2 del Anexo 13 – Promoción de Servicios Nacionales o con Trato Nacional, la Entidad Estatal deberá evaluar la oferta de acuerdo con las reglas previstas en este numeral.

Debido a la especialidad del contrato, en este Proceso de Contratación para el otorgamiento de puntaje no habrá bienes nacionales relevantes y, por tanto, en todos los casos se otorgará el puntaje de apoyo a la industria nacional a los Proponentes que se comprometan

a vincular durante el desarrollo del objeto contractual un porcentaje de empleados o contratistas por prestación de servicios colombianos, de al menos el sesenta por ciento (60%), del personal requerido para el cumplimiento del contrato.

En el caso de Proponentes Plurales todos, varios o cualquiera de sus integrantes podrá vincular un porcentaje de empleados o contratistas por prestación de servicios colombianos, de al menos el ochenta por sesenta (60%), del personal requerido para el cumplimiento del contrato.

Además de la incorporación de personal colombiano requerido para la ejecución del contrato, tratándose de Proponentes Plurales, su composición deberá estar acorde con lo exigido por la noción de Servicios Nacionales prevista en el artículo 2.2.1.1.1.3.1 del Decreto 1082 de 2015, de lo que dependerá la franja del puntaje aplicable en lo referente al apoyo de la industria nacional. Para tales efectos en la siguiente tabla se indican las posibles composiciones de Proponentes Plurales, la regla de origen que les aplica en virtud de dicha conformación, así como la franja de puntaje correspondiente:

No.	Composición del Proponente Plural	Regla de origen aplicable	Puntaje aplicable
1.	Únicamente integrantes colombianos	Decreto 1082 de 2015	Promoción de Servicios Nacionales o con Trato Nacional
2.	Colombianos en asocio con extranjeros con trato nacional	Decreto 1082 de 2015	Promoción de Servicios Nacionales o con Trato Nacional
3.	Únicamente integrado por extranjeros con trato nacional	La regla de origen del país con el que se tenga acuerdo comercial o la del Decreto 1082 de 2015. Si el Proponente Plural no especifica a cuál regla se acoge, se aplicará la del Decreto 1082 de 2015.	Promoción de Servicios Nacionales o con Trato Nacional
4.	Proponente plural en el que al menos uno de los integrantes es extranjero sin trato nacional.	No aplica la regla de origen del Decreto 1082 de 2015, ni la de los países de origen.	Incorporación de componente nacional en servicios extranjeros

B. ACREDITACIÓN DEL PUNTAJE POR SERVICIOS NACIONALES O CON TRATO NACIONAL

La Entidad asignará hasta diez (10) puntos a la oferta de: i) Servicios Nacionales o ii) con Trato Nacional.

Para que el Proponente nacional obtenga puntaje por Servicios Nacionales debe presentar, alguno de los siguientes documentos, según corresponda:

A. Persona natural colombiana: La cédula de ciudadanía del Proponente.
B. Persona natural extranjera residente en Colombia: La visa de residencia que le permita la ejecución del objeto contractual de conformidad con la ley.
C. Persona jurídica constituida en Colombia: El certificado de existencia y representación legal emitido por alguna de las cámaras de comercio del país.

Para que el Proponente extranjero con trato nacional obtenga el puntaje por apoyo a la industria nacional por promoción de Servicios Nacionales o con Trato Nacional solo deberá presentar el Anexo 13 – Promoción de Servicios Nacionales o con Trato Nacional.

Para el Proponente extranjero con trato nacional que diligencie la opción 3 del Anexo 13 – Promoción de Servicios Nacionales o con Trato Nacional obtenga el puntaje por Trato Nacional, deberá acreditar que los servicios son originarios de: a) los Estados mencionados en la sección de acuerdos comerciales aplicables al presente Proceso de Contratación; b) los Estados en los cuales si bien no existe Acuerdo Comercial, el Gobierno Nacional ha certificado que los oferentes extranjeros gozan de Trato Nacional, en los términos del artículo 2.2.1.2.4.1.3. del Decreto 1082 de 2015; o c) los Estados miembros de la Comunidad Andina de Naciones. Para esto, deberá demostrar que cumple con la regla de origen contemplada para los Servicios Nacionales del respectivo país, allegando la información y/o documentación que sea requerida.

El Proponente nacional podrá subsanar la falta de presentación de la cédula de ciudadanía o del certificado de existencia y representación legal para acreditar el requisito habilitante de capacidad jurídica. No obstante, no podrá subsanar esta circunstancia para la asignación del puntaje por Promoción de Servicios Nacionales o con Trato Nacional.

La Entidad Estatal asignará el puntaje por apoyo a la industria nacional por promoción de Servicios Nacionales o con Trato Nacional al Proponente Plural conformado por nacionales cuando cada uno de sus integrantes presente alguno de los documentos indicados en este numeral, según corresponda. A su vez, el representante del Proponente Plural deberá diligenciar el Anexo 13 – Promoción de Servicios Nacionales o con Trato Nacional. Cuando uno o varios de sus integrantes no cumplan con las condiciones descritas, el Proponente Plural no obtendrá puntaje por Promoción de Servicios Nacionales o Trato Nacional.

C. INCORPORACIÓN DE COMPONENTE NACIONAL EN SERVICIOS EXTRANJEROS (Anexo 10B)

La Entidad Estatal asignará cinco (5) puntos a los Proponentes extranjeros sin derecho a Trato Nacional o a Proponentes Plurales en los que al menos uno de sus integrantes sea un extranjero sin derecho a Trato Nacional, que incorporen a la ejecución del contrato más del noventa por ciento (90 %) del personal técnico, operativo y profesional de origen colombiano.

Por otro lado, el Proponente que ofrezca personal colombiano con títulos académicos otorgados en el exterior deberá acreditar la convalidación de estos títulos en Colombia ante el Ministerio de Educación Nacional. En este sentido, para acreditar los títulos académicos otorgados en el exterior se requiere presentar la Resolución expedida por el Ministerio de Educación Nacional que convalida el título obtenido en el exterior.

Para recibir el puntaje por incorporación de componente colombiano, el representante legal o el apoderado del Proponente deberá diligenciar el Anexo 14 – Incorporación de Componente Nacional en Servicios Extranjeros el cual manifieste bajo la gravedad de juramento que incorporará en la ejecución del contrato más del noventa por ciento (90%) de personal técnico, operativo y profesional de origen colombiano, en caso de resultar adjudicatario del Proceso de Contratación.

La Entidad Estatal únicamente otorgará el puntaje por promoción de la incorporación de componente nacional cuando el Proponente que presente el Anexo 14 – Incorporación de Componente Nacional en Servicios Extranjeros no haya recibido puntaje alguno por promoción de Servicios Nacionales o con Trato Nacional. El Anexo 14 – Incorporación de

Componente Nacional en Servicios Extranjeros solo debe ser aportado por los Proponentes extranjeros sin derecho a trato nacional que opten por incorporar personal colombiano.

En el evento que un Proponente extranjero sin derecho a Trato a Nacional o un Proponente Plural en el que al menos uno de sus integrantes sea un extranjero sin Trato Nacional, en lugar del Anexo 14 – Incorporación de Componente Nacional en Servicios Extranjeros, presente el Anexo 13 – Promoción de Servicios Nacionales o con Trato Nacional, no habrá lugar a otorgar puntaje por el factor del Promoción de Servicios Nacionales o con Trato Nacional. En caso de no efectuar ningún ofrecimiento, el puntaje por este factor será de cero (0).

7.4 EMPRENDIMIENTOS Y EMPRESAS DE MUJERES

En La Entidad asignará un puntaje de cero punto veinticinco (0.25) puntos al Proponente que acredite la calidad de emprendimientos y empresas de mujeres con domicilio en el territorio nacional de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.2.4.2.14. del Decreto 1082 de 2015 o la norma que lo modifique, sustituya o complemente.

Para que el Proponente obtenga este puntaje debe diligenciar el Anexo 15 – Acreditación de emprendimientos y empresas de mujeres y aportar la documentación requerida. Si el Proponente debió subsanar la entrega de dicho anexo y/o los documentos exigidos para probar esta condición será válido para el criterio diferencial en cuanto al requisito habilitante relacionado con el número de contratos aportados para demostrar la experiencia solicitada. Sin embargo, no se tendrán en cuenta para la asignación de puntaje, por lo que obtendrá cero (0) puntos por este factor de evaluación.

Tratándose de Proponentes Plurales este puntaje solo se otorgará si por lo menos uno de los integrantes acredita la calidad de emprendimientos y empresas de mujeres y tiene una participación igual o superior al diez por ciento (10 %) en el Consorcio o en la Unión Temporal.

La asignación de este puntaje no excluye la aplicación del puntaje para Mipyme.

7.5 MIPYME DOMICILIADA EN COLOMBIA

No aplica.

7.6 EMPRENDIMIENTO Y EMPRESAS DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD

La entidad asignará dos (2) puntos al proponente que acredite el número mínimo de personas con discapacidad de acuerdo con el número total de trabajadores de la planta de su personal en los términos señalados en el artículo 22.2.1.2.4.2.7.4. del Decreto 1082 de 2015, o cuando acredite la condición de emprendimientos y empresas de personas con discapacidad, este último, de acuerdo con el artículo 2.2.1.2.4.2.6 del Decreto 1082 de 2015 modificado por el Decreto 0287 de 2026.

Para efectos del puntaje adicional en favor de los empleadores de personas con discapacidad y de los emprendimientos y empresas de personas con discapacidad, el proponente debera presentar el Anexo 16 – Vinculación de personas con discapacidad suscrito por la persona natural o el representante legal del proponente y el revisor fiscal, cuando exista de acuerdo con los requerimientos de ley, o el contador, según corresponda, en la que conste el número de personas con discapacidad que conforman su planta de personal, el nombre completo y el número de documento de identidad de cada una de las personas con discapacidad vinculados a la planta de personal del proponentes o sus

integrantes a la fecha de cierre del proceso de selección. Como soporte, se anexará copia de los respectivos documentos de identidad, copia de los contratos de trabajo o certificación laboral con las funciones, sin que se puedan relacionar contratos de prestación de servicios, así como el certificado de aportes a seguridad social de los últimas tres (3) meses en el que se demuestren los pagos realizados por el empleador, y el certificado de discapacidad expedido conforme a la normativa vigente del Ministerio de Salud y Protección Social.

Cuando se trate de un proponente plural (consorcio o unión temporal), se tomará en cuenta únicamente la planta de personal del integrante con mayor participación porcentual.

Por otra parte, la condición de emprendimientos y/o empresas de personas con discapacidad se probará mediante el diligenciamiento del Anexo 15 – Acreditación de emprendimientos y empresas de personas con discapacidad, el cual deberá aportarse con la documentación requerida en el artículo 2.2.1.2.4.2.6 del Decreto 1082 de 2015, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

8. CRITERIOS DE DESEMPATE

En caso de empate en el puntaje total de dos o más ofertas deberán aplicarse las siguientes reglas de acuerdo con cada uno de los numerales, de forma sucesiva y excluyente, para seleccionar al proponente favorecido, de acuerdo a lo establecido en ley 2069 de 2020, reglado por el Decreto No. 1860 de 2021, respetando en todo caso los compromisos internacionales vigentes:

1. Preferir la oferta de servicios nacionales frente a la oferta de servicios extranjeros. El proponente acreditará el origen de los servicios con los documentos señalados en el pliego de condiciones. Para el caso de los proponentes plurales, todos los integrantes deberán acreditar el origen nacional de la oferta en las condiciones señaladas en la ley.

2. Preferir la propuesta de la mujer cabeza de familia. Su acreditación se realizará en los términos del artículo 1 de la Ley 1232 de 2008, o la norma que lo modifique, aclare, adicione o sustituya, es decir, la condición de mujer cabeza de familia y la cesación de esta se adquirirá desde el momento en que ocurra el respectivo evento y se declare ante un notario. Esta declaración debe tener una fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendarios anteriores a la fecha del cierre del proceso de selección.

Igualmente, se preferirá la propuesta de la mujer víctima de violencia intrafamiliar, la cual acreditará esta condición de conformidad con el artículo 21 de la Ley 1257 de 2008 ola norma que lo modifique, aclare, adicione o sustituya. esto es, cuando se profiera una medida de protección expedida por la autoridad competente. En virtud del artículo 16 de la Ley 1257 de 2008 o la norma que lo modifique, aclare adicione o sustituya, la medida de protección la debe impartir el comisario de familia del lugar donde ocurrieron los hechos y a falta de este del juez civil municipal o promiscuo municipal, o la autoridad indígena en los casos de violencia intrafamiliar en las comunidades de esta naturaleza.

En el caso de las personas jurídicas se preferirá a aquellas en las que participen mayoritariamente mujeres cabeza de familia y/o mujeres víctimas de violencia intrafamiliar, para lo cual el representante legal o el revisor fiscal, según corresponda, diligenciará el Formato correspondiente, mediante el cual certifica, bajo la gravedad de juramento, que más del cincuenta por ciento (50 %) de la composición accionaria o cuota parte de la persona jurídica está constituida por mujeres cabeza de familia y/o mujeres víctimas de violencia intrafamiliar. Además, deberá acreditar la condición indicada de cada una de las mujeres que participen en la sociedad, aportando los documentos de cada una de ellas. de acuerdo con los dos incisos anteriores.

Finalmente, en el caso de los proponentes plurales, se preferirá la oferta cuando cada uno de los integrantes acredite alguna de las condiciones señaladas en los incisos anteriores de este numeral.

Debido a que para el otorgamiento de este criterio de desempate se entregan certificados que contienen datos sensibles, de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 1581 de 2012 o la norma que lo modifique, aclare, adicione o sustituya, se requiere que el titular de la información, como es el caso de las mujeres víctimas de violencia intrafamiliar, diligencie el Formato correspondiente.

3. Preferir la propuesta presentada por el proponente que acredite en las condiciones establecidas en la ley que por lo menos el diez por ciento (10 %) de su nómina está en condición de discapacidad, de acuerdo con el artículo 24 de la Ley 361 de 1997 o la norma que lo modifique, aclare, adicione o sustituya, debidamente certificadas por la oficina de trabajo de la respectiva zona, que hayan sido contratados con por lo menos un (1) año de anterioridad a la fecha de cierre del presente proceso de selección o desde el momento de la constitución de la persona jurídica cuando esta es inferior a un (1) año y que manifieste adicionalmente que mantendrá dicho personal por un lapso igual al término de ejecución del contrato, para lo cual deberá diligenciar el Formato correspondiente. Para aquellos eventos en los que el diez por ciento (10 %) de la nómina corresponda a un número cuyo primer dígito decimal sea 5, 6, 7, 8 o 9 deberá realizarse la aproximación decimal al número entero siguiente.

Si la oferta es presentada por un consorcio o una unión temporal, el integrante del proponente que acredite que el diez por ciento (10 %) de su nómina está en condición de discapacidad en los términos del presente numeral, debe tener una participación de por lo menos el veinticinco por ciento (25 %) en el consorcio o en la unión temporal y aportar mínimo el veinticinco por ciento (25 %) de la experiencia general habilitante.

El tiempo de vinculación en la planta referida de que trata este numeral se acreditará con el certificado de aportes a seguridad social del último año o del tiempo de su constitución cuando su conformación sea inferior a un (1) año, en el que se demuestren los pagos realizados por el empleador.

4**. Preferir la propuesta presentada por el oferente que acredite la vinculación en mayor proporción de personas mayores que no sean beneficiarios de la pensión de vejez, familiar o de sobrevivencia y que hayan cumplido el requisito de edad de pensión establecido en la ley**. Para ello, la persona natural, el representante legal de la persona jurídica o el revisor fiscal, según corresponda, diligenciará el «Formato 8 C — Vinculación de personas mayores y no beneficiarias de la pensión de vejez, familiar o sobrevivencia — (Empleador — proponente)», mediante la cual certificará bajo la gravedad de juramento las personas vinculadas en su nómina y el número de trabajadores que no son beneficiarios de la pensión de vejez, familiar o de sobrevivencia y que cumplieron el requisito de edad de pensión. Solo se tendrá en cuenta la vinculación de aquellas personas mayores que se encuentren en las condiciones descritas y que hayan estado vinculadas con una anterioridad igual o mayor a un (1) año contado a partir de la fecha del cierre del proceso. Para los casos de constitución inferior a un (1) año se tendrá en cuenta a aquellos que hayan estado vinculados desde el momento de la constitución de la persona jurídica.

El tiempo de vinculación en la planta referida de que trata el inciso anterior se acreditará con el certificado de aportes a seguridad social del último año o del tiempo de constitución de la persona jurídica en caso de que la constitución sea inferior a un (1) año, en el que se demuestren los pagos realizados por el empleador.

En el caso de los proponentes plurales, su representante legal diligenciará el Formato correspondiente, mediante el cual certifique el número de trabajadores vinculados que siendo personas mayores no beneficiarias de la pensión de vejez. familiar o de sobrevivencia y que cumplieron el requisito de edad de pensión establecido en la ley, de todos los integrantes del consorcio o de la unión temporal. Las personas enunciadas anteriormente podrán estar vinculadas a cualquiera de sus integrantes.

En cualquiera de los dos supuestos anteriores, para el otorgamiento del criterio de desempate cada uno de los trabajadores que cumpla las condiciones previstas por la ley diligenciará el Formato correspondiente, mediante el cual certifica bajo la gravedad de juramento que no es beneficiario de pensión de vejez, familiar o sobrevivencia y cumple la edad de pensión, además, se deberá allegar el documento de identificación del trabajador que lo firma.

La mayor proporción se definirá en relación con el número total de trabajadores vinculados en la planta de personal, por lo que se preferirá al oferente que acredite un porcentaje mayor. En el caso de proponentes plurales, la mayor proporción se definirá con la sumatoria de trabajadores vinculados en la planta de personal de cada uno de sus integrantes.

5. Preferir la propuesta presentada por el oferente que acredite, en las condiciones establecidas en la Ley 2069 de 2020, que por lo menos el diez por ciento (10 S'o) de su nómina pertenece a población indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palanquera, Rrom o gitana, para lo cual, la persona natural, el representante legal o el revisor fiscal, según corresponda, diligenciará el «Formato 8 D — Vinculación de población indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palenquera, Rrom o gitanas» mediante el cual certifica las personas vinculadas a su nómina y el número de identificación y el nombre de las personas que pertenecen a la población indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palanquera, Rrom o gitana. Solo se tendrá en cuenta la vinculación de aquellas personas que hayan estado vinculadas con una anterioridad igual o mayor a un (1) año contado a partir de la fecha del cierre del proceso. Para los casos de constitución inferior a un (1) año, se tendrá en cuenta a aquellos que hayan estado vinculados desde el momento de constitución de la persona jurídica.

El tiempo de vinculación en la planta referida de que trata el inciso anterior se acreditará con el certificado de aportes a seguridad social del último año o del tiempo de su constitución cuando su conformación es inferior a un (1) año, en el que se demuestren los pagos realizados por el empleador.

Además, deberá aportar la copia de la certificación expedida por el Ministerio del Interior en la cual acredite que el trabajador pertenece a la población indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palenquera, Rrom o gitana en los términos del Decreto Ley 2893 de 2011, o la norma que lo modifique, sustituya o complemente.

En el caso de los proponentes plurales, su representante legal diligenciará el «Formato 8 D — Vinculación de población indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palenquera, Rrom o gitanas», mediante el cual certifica que por lo menos el diez por ciento (10 %) del total de la nómina de sus integrantes pertenece a población indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palanquera, Rrom o gitana. Este porcentaje se definirá de acuerdo con la sumatoria de la nómina de cada uno de los integrantes del proponente plural. Las personas enunciadas anteriormente podrán estar vinculadas a cualquiera de sus integrantes. En todo caso, deberá aportar la copia de la certificación expedida por el Ministerio del Interior en la cual acredite que el trabajador pertenece a la población indígena, negra, afrocolombiana,

raizal, palenquera, Rrom o gitana en los términos del Decreto Ley 2893 de 2011, o la norma que lo modifique, sustituya o complemente.

Debido a que para el otorgamiento de este criterio de desempate se entregan certificados que contienen datos sensibles, de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 1581 de 2012, o la norma que lo modifique, aclare, adicione o sustituya, se requiere que el titular de la información de estos, como es el caso de las personas que pertenece a la población indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palenquera, Rrom o gitana, diligencien el Formato correspondiente.

6. Preferir la propuesta de personas naturales en proceso de reintegración o reincorporación para lo cual presentará copia de alguno de los siguientes documentos: i) la certificación en las desmovilizaciones colectivas que expida la Oficina de Alto Comisionado para la Paz, ii) el certificado que emita el Comité Operativo para la Dejación de las Armas respecto de las personas desmovilizadas de forma individual o iii) cualquier otro certificado que para el efecto determine la Ley. Además, se entregará copia del documento de identificación de la persona en proceso de reintegración o reincorporación.

En el caso de las personas jurídicas, el representante legal o el revisor fiscal, si están obligados a tenerlo, diligenciarán el Formato correspondiente, por medio del cual certificarán bajo la gravedad de juramento que más del cincuenta por ciento (50 %) de la composición accionaria o cuotas partes de la persona jurídica está constituida por personas en proceso de reintegración o reincorporación. Además. deberá aportar alguno de los certificados del inciso anterior y, los documentos de identificación de cada una de las personas que está en proceso de reincorporación o reintegración.

Tratándose de proponentes plurales, se preferirá la oferta cuando todos los integrantes sean personas en proceso de reincorporación, para lo cual se entregará alguno de los certificados del inciso primero; o personas jurídicas donde más del cincuenta por ciento (50%) de la composición accionaria o cuotas partes esté constituida por personas en proceso de reincorporación, para lo cual, el representante legal, o el revisor fiscal, si están obligados a tenerlo; diligenciarán, bajo la gravedad de juramento, el Formato correspondiente, junto con los documentos de identificación de cada una de las personas en proceso de reincorporación.

Debido a que para el otorgamiento de este criterio de desempate se entregan certificados que contienen datos sensibles, de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 1581 de 2012 o la norma que lo modifique, aclare, adicione o sustituya, se requiere que el titular de la información, como son las personas en proceso de reincorporación o reintegración, diligencien el Formato correspondiente como requisito para el otorgamiento del criterio de desempate.

7. Preferir la oferta presentada por un proponente plural siempre que se cumplan las condiciones de los siguientes literales:

(a) esté conformado por al menos una madre cabeza de familia y/o una persona en proceso de reincorporación o reintegración, para lo cual se acreditarán estas condiciones de acuerdo con lo previsto en el inciso 1 del numeral 2 y/o el inciso 1 del numeral 6; o por una persona jurídica en la cual participe o participen mayoritariamente madres cabeza de familia y/o personas en proceso de reincorporación o reintegración, para lo cual el representante legal o el revisor fiscal, según corresponda, diligenciará el Formato correspondiente, mediante el cual certifica, bajo la gravedad de juramento, que más del cincuenta por ciento (50 %) de la composición accionaría o cuota parte de la persona jurídica está constituida por madres cabeza de familia y/o personas en proceso de

reincorporación y/o reintegración. Además, deberá acreditar la condición indicada de cada una de las personas que participe en la sociedad que sean mujeres cabeza de familia y/o personas en proceso de reincorporación y/o reintegración, aportando los documentos de cada uno de ellos, de acuerdo con lo previsto en este literal. Este integrante debe tener una participación de por lo menos el veinticinco por ciento (25 °,10) en el proponente plural.

(b) el integrante del proponente plural debe aportar mínimo el veinticinco por ciento (25 %) de la experiencia general acreditada en la oferta.

(c) en relación con el integrante del literal a) ni la madre cabeza de familia o la persona en proceso de reincorporación o reintegración, ni la persona jurídica, ni sus accionistas socios o representantes legales podrán ser empleados, socios o accionistas de otro de los integrantes del proponente plural, para lo cual el integrante de que trata el literal a) lo manifestará diligenciando el Formato correspondiente.

Debido a que para el otorgamiento de este criterio de desempate se entregan certificados que contienen datos sensibles, de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 1581 de 2012, se requiere que el titular de la información, corno es el caso de las personas en proceso de reincorporación y/o reintegración, diligencien el Formato correspondiente.

8**. Preferir la oferta presentada por una Mipyme**, para lo cual se verificará en los términos del parágrafo del artículo 2.2.1.13.2.4 del Decreto 1074 de 2015. En este sentido, la acreditación del tamaño empresarial se efectuará diligenciando el «Formato 8 G — Acreditación Mipyme», mediante el cual se certifique, bajo la gravedad de juramento que la Mipyme tiene el tamaño empresarial establecido de conformidad con la Ley 590 de 2000 y el Decreto 1074 de 2015, o las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen.

Asimismo, se preferirá la oferta presentada por una cooperativa o asociaciones mutuales para lo cual se aportará el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio o la autoridad respectiva. En el caso específico en que el empate se presente entre cooperativas o asociaciones mutuales que tengan el tamaño empresarial de grandes empresas junto con micro, pequeñas o medianas, se preferirá la oferta de las cooperativas o asociaciones mutuales que cumplan con los criterios de clasificación empresarial definidos por el Decreto 1074 de 2015, o la norma que lo modifique, aclare, adicione o sustituya, que sean micro, pequeñas o medianas.

Tratándose de proponentes plurales, se preferirá la oferta cuando cada uno de los integrantes acredite alguna de las condiciones señaladas en los incisos anteriores de este numeral. En el evento en que se presente empate entre proponentes plurales cuyos integrantes estén conformados únicamente por cooperativas y asociaciones mutuales que tengan la calidad de grandes empresas junto con otras en las que los integrantes tengan la calidad de micro, pequeñas o medianas, se preferirá la oferta de aquellos proponentes plurales en los cuáles al menos uno de sus integrantes sea una cooperativa o asociación mutual que cumpla con los criterios de clasificación empresarial definidos por el Decreto 1074 de 2015 ola norma que lo modifique, aclare, adicione o sustituya, que sean micro, pequeñas o medianas.

9. Preferir la oferta presentada por el proponente plural constituido en su totalidad por micro y/o pequeñas empresas, cooperativas o asociaciones mutuales.

La condición de micro o pequeña empresa se verificará en los términos del parágrafo del artículo 2.2.1.13.2.4 del Decreto 1074 de 2015, esto es, la acreditación del tamaño empresarial se efectuará diligenciando el Formato correspondiente, mediante el cual bajo la gravedad de juramento certifica la condición de micro o pequeña empresa de

conformidad con la Ley 590 de 2000 y el Decreto 1074 de 2015, o las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen.

La condición de cooperativa o asociación mutual se acreditará con el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio o la autoridad respectiva. En el evento en que el empate se presente entre proponentes plurales cuyos integrantes estén conformados únicamente por cooperativas y asociaciones mutuales que tengan la calidad de grandes empresas junto con otras en las que los integrantes tengan la calidad de micro, pequeñas o medianas, se preferirá la oferta de aquellos proponentes plurales en los cuáles al menos uno de sus integrantes sea una cooperativa o asociación mutual que cumpla con los criterios de clasificación empresarial definidos por el Decreto 1074 de 2015 o la norma que lo modifique, aclare, adicione o sustituya, que sean micro, pequeñas o medianas.

10. Preferir al oferente persona natural o jurídica que acredite, de acuerdo con sus estados financieros o información contable con corte al 31 de diciembre del año anterior, que por lo menos el veinticinco por ciento (25 %) del total de sus pagos fueron realizados a Mipymes, cooperativas o asociaciones mutuales por concepto de proveeduría del oferente, efectuados durante el año anterior, para lo cual el proponente persona natural y contador público, o el representante legal de la persona jurídica y contador público, según corresponda, diligenciará el Formato correspondiente.

Igualmente, cuando la oferta es presentada por un proponente plural se preferirá a este siempre que:

(a) esté conformado por al menos una Mipyme, cooperativa o asociación mutual que tenga una participación de por lo menos el veinticinco por ciento (25 %), para lo cual se presentará el documento de conformación del proponente plural y, además, ese integrante acredite la condición de Mipyme, cooperativa o asociación mutual en los términos del numeral 8;

(b) la Mipyme, cooperativa o asociación mutual aporte mínimo el veinticinco por ciento (25 %) de la experiencia general acreditada en la oferta; y

(c) ni la Mipyme, cooperativa o asociación mutual ni sus accionistas, socios o representantes legales sean empleados, socios o accionistas de los integrantes del proponente plural, para lo cual el integrante respectivo lo manifestará diligenciando el Formato correspondiente.

En el evento en que el empate se presente entre proponentes plurales, que cumplan con los requisitos de los incisos anteriores, cuyos integrantes estén conformados únicamente por cooperativas y asociaciones mutuales que tengan la calidad de grandes empresas junto con otras en las que los integrantes tengan la calidad de micro, pequeñas o medianas, se preferirá la oferta de aquellos proponentes plurales en los cuáles al menos uno de sus integrantes sea una cooperativa o asociación mutual que cumpla con los criterios de clasificación empresarial definidos por el Decreto 1074 de 2015, que sean micro, pequeñas o medianas.

11. Preferir las empresas reconocidas y establecidas como Sociedad de Beneficio e Interés Colectivo o Sociedad BIC, del segmento Mipymes, para lo cual se presentará el certificado de existencia y representación legal en el que conste el cumplimiento de los requisitos del artículo 2 de la Ley 1901 de 2018, o la norma que la modifique o la sustituya. Asimismo, acreditará la condición de Mipymes en los términos del numeral 8.

Tratándose de proponentes plurales, se preferirá la oferta cuando cada uno de los integrantes acredite las condiciones señaladas en los incisos anteriores de este numeral.

12. Preferir la propuesta presentada por personas que acrediten: (a) ser jóvenes Egresados del Sistema de Protección del ICBF en las condiciones establecidas en la presente ley; o (b) de la persona jurídica en la cual participe o participen mayoritariamente, es decir, que más del cincuenta por ciento (50%) de la composición accionaria o cuota parte de la persona jurídica está constituida por jóvenes egresados del Sistema de Protección del ICBF; o, (c) la oferta presentada por de un proponente plural con una participación de al menos un veinticinco por ciento (25%) de una persona que acredite ser Egresado del Sistema de Protección del ICBF o una persona jurídica en las cuales se acredite participación mayoritaria de jóvenes egresados del Sistema de Protección del ICBF.

13. Utilizar un método aleatorio para seleccionar al oferente, el cual deberá estar establecido previamente en el pliego de condiciones, invitación o documento que haga sus veces.

PARÁGRAFO 1. Los factores de desempate deberán aplicarse en armonía con los Acuerdos Comerciales vigentes suscritos por Colombia. De esta manera, en el evento en que el empate se presente entre ofertas cubiertas por un Acuerdo Comercial, se aplicarán los factores de desempate que sean compatibles con los mencionados Acuerdos.

Sin perjuicio de la obligación anterior, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente señalarán en un Manual o Guía no vinculante los lineamientos para la aplicación de los factores de desempate en cumplimiento de un Acuerdo Comercial en la etapa de selección del Proceso de Contratación.

PARÁGRAFO 2. Si el empate entre las propuestas se presenta con un proponente, bien o servicio extranjero cuyo país de origen no tiene Acuerdo Comercial con Colombia, ni trato nacional por reciprocidad o con ocasión de la normativa comunitaria, se dará aplicación a todos los criterios de desempate previstos en el presente numeral.

PARÁGRAFO 3. Conforme con el artículo 18 de la Ley 1712 de 2014 y los artículos 5 y 6 de la Ley 1581 de 2012, la Entidad Estatal garantizará el derecho a la reserva legal de toda aquella información que acredita el cumplimiento de los factores de desempate de: i) las mujeres víctimas de violencia intrafamiliar, ii) las personas en proceso de reincorporación y/o reintegración y iii) la población indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palenquera, Rrom o gitana.

En armonía con lo anterior, en la plataforma del SECOP no se publicará para conocimiento de terceros la información relacionada con los factores de desempate de personas en procesos de reincorporación o reintegración o mujeres víctimas de violencia intrafamiliar o la población indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palenquera, Rrom o gitana, puesto que su público conocimiento puede afectar el derecho a la intimidad de los oferentes o de sus trabajadores o socios o accionistas.

8. ANÁLISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO: La administración municipal identifica los siguientes riesgos asociados al proceso de contratación:

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y como puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	
											Municipio	Contratista
1	General	Interno	Selección	Operacional	Ausencia de ofertas habilitadas por requisitos desproporcionados, presupuesto insuficiente o baja participación en el concurso de méritos.	Declaratoria desierta y retraso en la contratación de los estudios.	2	3	5	Riesgo Medio	X	
2	General	Externo	Selección	Económico	Oferta económica con costos insuficientes para cubrir personal, investigación y productos exigidos.	Inviabilidad de ejecución, necesidad de verificar la oferta o retraso de la selección.	2	4	6	Riesgo Alto	X	
3	Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	Entrega tardía, incompleta o contradictoria de actos, planos y antecedentes bajo custodia municipal de Parque Nativo y Floreal.	Retraso del diagnóstico y uso de versiones normativas o cartográficas incorrectas.	4	4	8	Riesgo Extremo	X	X
4	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Respuestas tardías o información insuficiente de curadurías, registro, propietarios y otras fuentes externas.	Vacíos prediales o urbanísticos y retrasos en los productos.	3	4	7	Riesgo Alto	X	X

‘La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO’

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y como puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	
											Municipio	Contratista
5	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Identificación incorrecta del hecho generador, de la norma anterior o posterior, o de las áreas beneficiarias de cada instrumento.	Cálculo sin sustento urbanístico o exclusión de áreas que requieren estudio.	3	5	8	Riesgo Extremo		X
6	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Doble contabilización del mayor valor en Parque Nativo al mezclar la adopción de 2019 con la modificación de 2026 o sus etapas licenciadas.	Sobreestimación del efecto plusvalía y resultados prediales inconsistentes.	3	5	8	Riesgo Extremo		X
7	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Diferencias entre catastro, registro y cartografía, mutaciones sin conciliar, superposiciones u omisión de cesiones y afectaciones.	Identificación o área objeto de participación errónea y duplicación u omisión de predios.	4	4	8	Riesgo Extremo		X

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y como puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	
											Municipio	Contratista
8	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Información de mercado histórica escasa, no verificable o no representativa de las zonas y escenarios P1 y P2.	Avalúos con soporte insuficiente y necesidad de repetir la investigación.	4	4	8	Riesgo Extremo		X
9	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	P1 y P2 no comparables, método inadecuado, parámetros residuales sin soporte u omisión de cargas y restricciones del aprovechamiento autorizado.	Sobrevaloración o subvaloración del suelo y del efecto atribuible a la acción urbanística.	3	5	8	Riesgo Extremo		X
10	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Errores de fórmulas, unidades, áreas o tarifa en el cálculo del efecto y la proyección de participación; divergencias entre fichas, bases y proyectos de actos.	Resultados no reproducibles y soporte técnico defectuoso para la actuación municipal.	3	5	8	Riesgo Extremo		X

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y como puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	
											Municipio	Contratista
11	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Ausencia, rotación o dedicación insuficiente del equipo; intervención valuatoria sin habilitación o categoría RAA exigida.	Suspensión de actividades, avalúos no aceptables y atraso en los hitos.	3	4	7	Riesgo Alto		X
12	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Conflictos de interés no informados, presiones de interesados o alteración deliberada de datos y resultados.	Pérdida de imparcialidad y confiabilidad de la valoración.	2	5	7	Riesgo Alto		X
13	Específico	Externo	Ejecución	Tecnológico	Pérdida, alteración o acceso no autorizado a bases, modelos y soportes por fallas tecnológicas o deficiente control documental.	Pérdida de trazabilidad, divulgación indebida y reprocesos.	3	4	7	Riesgo Alto		X
14	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Desfase de actividades y correcciones por programación insuficiente de los dos planes parciales dentro de los 30 días calendario.	Incumplimiento de hitos, entregas incompletas o reducción indebida del trabajo técnico.	4	4	8	Riesgo Extremo		X

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y como puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	
											Municipio	Contratista
15	Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	Demora municipal en revisar productos, consolidar observaciones o tramitar pagos completos y exigibles según el contrato.	Bloqueo de actividades dependientes y afectación del flujo de caja contractual.	3	4	7	Riesgo Alto	X	
16	General	Externo	Ejecución	Financiero	Insuficiencia de liquidez del consultor para financiar personal, visitas y herramientas antes de los pagos por hitos.	Interrupción de actividades y atraso de productos.	3	4	7	Riesgo Alto		X
17	General	Externo	Ejecución	Operacional	Mora u omisión del consultor en salarios, prestaciones, aportes y demás obligaciones del personal vinculado.	Reclamaciones de terceros, retiro de personal y afectación de la ejecución.	3	3	6	Riesgo Alto		X
18	General	Externo	Ejecución	Operacional	Accidentes durante desplazamientos o visitas por falta de controles de seguridad y salud en el trabajo.	Lesiones al personal e interrupción de la investigación de campo.	2	5	7	Riesgo Alto		X

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y como puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	
											Municipio	**Contratista**
19	General	Externo	Ejecución	Natural	Lluvias intensas o inundaciones previsibles que impidan visitas o afecten equipos e información de campo.	Reprogramación de visitas y pérdida o deterioro de insumos.	3	3	6	Riesgo Alto		X
20	Específico	Externo	Ejecución	Social o político	Restricciones de acceso, oposición de ocupantes o alteraciones del orden público que impidan el reconocimiento de inmuebles.	Información de campo incompleta y retrasos en la investigación.	2	4	6	Riesgo Alto	X	X
21	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Cambios regulatorios sobrevinientes que afecten metodología, productos o condiciones económicas de la consultoría.	Ajustes técnicos, reprocesos y afectación del cronograma o costos.	2	4	6	Riesgo Alto	X	X

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y como puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	
											Municipio	**Contratista**
22	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Entrega incompleta del expediente o apoyo técnico tardío frente a observaciones y revisiones de los estudios, por ausencia de soportes o responsables.	Dificultad para sustentar resultados y atender oportunamente actuaciones administrativas.	3	4	7	Riesgo Alto	X	X

Tratamiento/Controles a ser implementados	**Impacto después del tratamiento**				**¿Afecta la ejecución del contrato?**	**Persona responsable por implementar el tratamiento**	**Fecha estimada en que se inicia el tratamiento**	**Fecha estimada en que se completa el tratamiento**	**Monitoreo y revisión**	
	Probabilidad	**Impacto**	**Valoración del Riesgo**	**Categoría**					**¿Cómo se realiza el monitoreo?**	**Periodicidad ¿Cuándo?**
Verificar mercado, presupuesto y proporcionalidad de requisitos; divulgar el proceso y resolver observaciones antes del cierre.	1	3	4	Riesgo Bajo	No	Planeación y equipo estructurador	Estructuración del proceso	Adjudicación o cierre del proceso	Revisar participación, observaciones y ajustes documentados.	En cada hito precontractual
Contrastar la oferta con el presupuesto y alcance; solicitar y valorar las explicaciones pertinentes conforme al procedimiento aplicable, sin rechazo automático por el precio.	1	3	4	Riesgo Bajo	No	Comité evaluador	Evaluación de ofertas	Adjudicación	Examinar costos y justificaciones; dejar constancia en la evaluación.	En la evaluación económica

Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
Municipio: inventariar y entregar antecedentes oficiales. Consultor: radicar solicitudes, contrastar versiones y reportar faltantes. Supervisión: gestionar dependencias y registrar compromisos.	2	3	5	Riesgo Medio	Sí	Planeación, custodios de información y consultor	Preparación de insumos	Validación del diagnóstico	Controlar inventario, solicitudes, versiones y pendientes por instrumento.	Semanal y en cada entrega
Consultor: solicitar insumos desde el inicio y contrastar fuentes disponibles. Municipio: acompañar gestiones institucionales. Registrar limitaciones y alternativas verificables, sin suplir datos con supuestos no acreditados.	2	3	5	Riesgo Medio	Sí	Consultor y supervisión	Acta de inicio	Cierre de la investigación	Revisar radicados, respuestas y alternativas documentadas.	Semanal y en cada entrega
Construir matriz normativa por instrumento y zona; contrastar actos y planos oficiales. Revisar interdisciplinariamente el hecho generador y sustentar también su inexistencia cuando corresponda.	2	4	6	Riesgo Alto	Sí	Consultor; verifica la supervisión	Acta de inicio	Aprobación del diagnóstico y avalúos	Cotejar matrices, actos, planos y conclusiones por zona.	Semanal y en cada entrega

'La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO'

Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
Separar escenarios y cálculos de 2019 y 2026; identificar incrementos previamente considerados y su correspondencia espacial. No atribuir automáticamente hechos generadores a licencias o mutaciones prediales.	2	4	6	Riesgo Alto	Sí	Consultor; verifica la supervisión	Acta de inicio	Aprobación del cálculo del efecto	Cruzar escenarios, áreas y cálculos por acción urbanística.	Semanal y en cada entrega
Conciliar predios matrices y derivados; verificar áreas y exclusiones; ejecutar controles topológicos y mantener identificador único entre bases, fichas y planos. Documentar diferencias no resueltas.	2	3	5	Riesgo Medio	Sí	Consultor; verifica la supervisión	Acta de inicio	Recibo final de productos	Cruzar bases y verificar topología, áreas y trazabilidad predial.	Semanal y en cada entrega
Ampliar fuentes y puntos de investigación; depurar y homogeneizar datos; justificar suficiencia de muestra y método aplicable. Registrar fechas, soportes y limitaciones de cada dato.	2	3	5	Riesgo Medio	Sí	Consultor; verifica la supervisión	Diseño de investigación	Aprobación de avalúos	Revisar muestras, soportes y justificación metodológica.	Semanal y en cada entrega

Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
Verificar comparabilidad, método, fechas y parámetros; sustentar costos, cargas, áreas vendibles y sensibilidad. Separar valorización por mercado e inversiones privadas del efecto urbanístico. Revisar y suscribir modelos por profesionales competentes.	2	4	6	Riesgo Alto	Sí	Consultor; verifica la supervisión	Definición metodológica	Aprobación de avalúos	Recalcular modelos y contrastar parámetros con sus soportes.	Semanal y en cada entrega
Realizar revisión cruzada independiente del cálculo; verificar unidades, áreas y regulación local aplicable. Conciliar todos los productos y sustentar resultados nulos o sin mayor valor. La adopción administrativa corresponde al Municipio.	2	4	6	Riesgo Alto	Sí	Consultor; verifica la supervisión	Elaboración de cálculos	Recibo final de productos	Recalcular resultados y conciliar fichas, bases y anexos.	Semanal y en cada entrega
Verificar perfiles, inscripción y categorías aplicables antes de la intervención; controlar dedicaciones y exigir reemplazos que cumplan los requisitos, mediante el procedimiento contractual.	2	3	5	Riesgo Medio	Sí	Consultor; verifica la supervisión	Acta de inicio	Terminación de la ejecución	Revisar soportes profesionales, disponibilidad y responsables de productos.	Semanal y en cada entrega

Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
Exigir declaraciones y actualización de conflictos; documentar contactos con interesados; separar revisión y elaboración; verificar fuentes y gestionar sustitución del profesional comprometido cuando corresponda.	1	4	5	Riesgo Medio	Sí	Consultor; verifica la supervisión	Acta de inicio	Recibo final de productos	Revisar declaraciones, trazabilidad de cambios y consistencia de fuentes.	Semanal y en cada entrega
Aplicar respaldos diarios en ubicación separada, permisos por rol y control de versiones; probar restauración semanal y verificar integridad y formatos editables antes de cada entrega.	2	3	5	Riesgo Medio	Sí	Consultor; verifica la supervisión	Acta de inicio	Recibo final de productos	Revisar respaldos, restauraciones, accesos y apertura de archivos.	Diario; verificación semanal
Programar ruta crítica por plan e instrumento, actividades concurrentes y revisiones; asignar recursos por producto y ejecutar acciones de recuperación ante desviaciones imputables al consultor.	2	3	5	Riesgo Medio	Sí	Consultor; verifica la supervisión	Acta de inicio	Vencimiento del plazo contractual	Comparar avance real y programado, pendientes y acciones correctivas.	Semanal y en cada entrega

‘La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO’

Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
Programar revisiones y responsables; consolidar observaciones; controlar radicación, requisitos y vencimientos de pago y coordinar disponibilidad de PAC. Registrar y gestionar atrasos.	2	3	5	Riesgo Medio	Sí	Supervisión, Planeación y dependencias de pago	Acta de inicio	Pago final	Revisar fechas de entrega, respuestas y estado de cuentas.	Semanal y por cada cuenta
Programar flujo de caja acorde con pagos por hitos y costos previsibles; asegurar recursos operativos y controlar gastos sin disminuir personal ni alcance técnico.	2	3	5	Riesgo Medio	Sí	Consultor; verifica la supervisión	Acta de inicio	Terminación de la ejecución	Revisar continuidad del equipo, actividades y cumplimiento de obligaciones.	Semanal y en cada entrega
Verificar pagos y afiliaciones según la vinculación, mantener el amparo exigido y atender reclamaciones. La garantía no sustituye el pago oportuno de obligaciones.	1	3	4	Riesgo Bajo	Sí	Consultor; verifica la supervisión	Acta de inicio	Cierre de obligaciones y amparo aplicable	Revisar soportes de aportes, certificaciones y reclamaciones.	Mensual y en cada pago
Identificar peligros por visita; verificar afiliaciones, capacitación, transporte y comunicaciones; suministrar EPP según exposición y aplicar respuesta a emergencias y reporte de incidentes.	1	5	6	Riesgo Alto	Sí	Consultor; verifica la supervisión	Antes de las visitas	Finalización del trabajo de campo	Verificar condiciones de salida, EPP y registros de incidentes.	En cada visita

Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
Consultar pronósticos y alertas; proteger equipos y respaldar información; prever ventanas alternas de visita y adelantar trabajo de oficina durante restricciones de acceso.	2	2	4	Riesgo Bajo	Sí	Consultor; verifica la supervisión	Programación de visitas	Finalización del trabajo de campo	Consultar alertas y verificar rutas y reprogramaciones.	Antes de cada salida
Consultor: concertar visitas y evitar exposición insegura. Municipio: gestionar acompañamiento institucional. Registrar impedimentos y evaluar fuentes alternas verificables y reprogramación, sin forzar ingreso a predios.	1	3	4	Riesgo Bajo	Sí	Consultor y supervisión	Programación de visitas	Finalización del trabajo de campo	Revisar autorizaciones, reportes y cobertura de visitas.	Antes de cada visita y ante eventos
Consultor: detectar e informar el cambio y sus efectos. Municipio: definir con soporte jurídico su aplicación temporal y tratamiento contractual. La asignación compartida no transfiere automáticamente efectos económicos al consultor.	1	4	5	Riesgo Medio	Sí	Consultor, supervisión y apoyo jurídico	Acta de inicio	Recibo final de productos	Revisar publicaciones oficiales y documentar decisiones y ajustes.	Semanal y ante cambios normativos

Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
Consultor: entregar expediente trazable, transferir conocimiento y corregir errores imputables; atender requerimientos según el contrato y la garantía. Municipio: remitirlos oportunamente, controlar términos y decidir las actuaciones de su competencia.	2	3	5	Riesgo Medio	Sí	Consultor, supervisión y dependencia competente	Preparación de entregas	Cierre de requerimientos dentro del alcance contractual y garantía aplicable	Controlar inventario final, requerimientos, respuestas y correcciones.	En cada entrega y requerimiento

9. EXIGENCIA DE GARANTÍAS

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, y teniendo en cuenta el análisis de riesgo que se incluye en el acápite anterior, el contratista deberá otorgar para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones garantía a favor de la Alcaldía Municipal de Ibagué, que cubra el/los siguiente(s) amparo(s):

9.1 GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA

El proponente deberá presentar con la propuesta una garantía de seriedad de la oferta que cumpla con los parámetros, condiciones y requisitos que se indican en este numeral.

Cualquier error o imprecisión en el texto de la garantía presentada será susceptible de aclaración por el proponente hará el término del traslado del informe de evaluación. Sin embargo, la no entrega de la garantía NO es subsanable y se rechazara la oferta.

CARACTERÍSTICAS	CONDICIÓN
Clase	Cualquiera de las clases permitidas por el artículo 2.2.1.2.3.1.2 del Decreto 1082 de 2015, a saber: (i) Contrato de seguro contenido en una póliza, (ii) Patrimonio autónomo y (iii) Garantía Bancaria
Asegurado/Beneficiario	Municipio de Ibagué — Tolima, identificada con N IT.800.113.389-7
Amparos	Los perjuicios derivados del incumplimiento del ofrecimiento en los eventos señalados en el artículo 2.2.1.2.3.1.6 del Decreto 1082 de 2015.

Vigencia	3 meses contados a partir de la fecha de cierre del Proceso de Contratación
Valor Asegurado	Diez por ciento (10%) del presupuesto oficial del proceso de selección
Tomador	• Para las personas jurídicas: la garantía deberá tomarse con el nombre o razón social y tipo societario que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva, y no solo con su sigla, a no ser que en el referido documento se exprese que la sociedad podrá denominarse de esa manera. • Para los proponentes plurales: la garantía deberá ser otorgada por todos los integrantes del proponente plural, para lo cual se deberá relacionar claramente los integrantes, su identificación y porcentaje de participación, quienes para todos los efectos serán los otorgantes de la misma.

Si en desarrollo del proceso de selección se modifica el cronograma, el proponente deberá ampliar la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta hasta tanto no se hayan perfeccionado y cumplido los requisitos de ejecución del respectivo contrato.

La propuesta tendrá una validez igual al termino de vigencia establecido para la garantía de la seriedad de la oferta. Durante este periodo la propuesta será irrevocable, de tal manera que el proponente no podrá retirar ni modificar los términos o condiciones de la misma, so pena de que la entidad pueda hacer efectiva la garantía de seriedad de la oferta.

El proponente deberá presentar con la póliza de seriedad de la oferta la respectiva constancia de pago y las condiciones de la misma. Cuando la oferta sea presentada por un Consorcio o Unión Temporal, la póliza de garantía debe ser tomada a nombre de todos sus integrantes tal como aparecen en el documento que acredita la existencia y representación legal de cada uno de ellos.

9.2 GARANTÍAS DEL CONTRATO

9.2.1 GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO

Para cubrir cualquier hecho constitutivo de incumplimiento, el contratista deberá presentar la Garantía de cumplimiento en original a la Entidad dentro de los tres (03) días hábiles siguientes contados a partir de la firma del contrato y requerirá la aprobación de la Entidad. Esta Garantía tendrá las siguientes características:

<table>
<tr><th>Característica</th><th>Condición</th></tr>
<tr><td>Clase</td><td>Cualquiera de las clases permitidas por el artículo 2.2.1.2.3.1.2 del Decreto 1082 de 2015, a saber: (i) contrato de seguro contenido en una póliza para Entidades Estatales, (ii) patrimonio autónomo, (iii) Garantía bancaria.</td></tr>
<tr><td>Asegurado/ beneficiario</td><td>MUNICIPIO DE IBAGUÉ - TOLIMA - NIT N° 800.113.389-7</td></tr>
<tr><td>Amparos, vigencia y valores asegurados</td><td>
<table>
<tr><th>Amparo</th><th>Vigencia</th><th>Valor Asegurado</th></tr>
<tr><td>Cumplimiento general del contrato y el pago de las multas y la cláusula penal</td><td>Vigencia igual al plazo del contrato y seis</td><td>Diez por ciento (10%) del valor total del contrato</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Característica	Condición		
	pecuniaria que se le impongan	(06) meses más, y/o hasta su liquidación	
	Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales del personal que el contratista haya de utilizar en el territorio nacional para la ejecución del contrato	Plazo del contrato y tres (3) años más.	Cinco por ciento (5%) del valor total del contrato
	Calidad del Servicio por los perjuicios derivados de la deficiente calidad del servicio prestado.	Vigencia igual al plazo del contrato y un (01) año más, contado a partir de la fecha de recibo a satisfacción por parte de la entidad.	Veinte por ciento (20%) del valor total del contrato
Tomador	• Para las personas jurídicas: la Garantía deberá tomarse con el nombre o razón social y tipo societario que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio respectiva, y no solo con su sigla, a no ser que en el referido documento se exprese que la sociedad podrá denominarse de esa manera. • No se aceptan Garantías a nombre del representante legal o de alguno de los integrantes del Consorcio o de la Unión Temporal. Cuando el Contratista sea una Unión Temporal o un Consorcio, se debe incluir el nombre de la estructura plural, el NIT y el porcentaje de participación de cada uno de los integrantes. • Para el contratista conformado por una estructura plural (Unión Temporal, Consorcio): la Garantía deberá ser otorgada por todos los integrantes de la estructura plural, para lo cual se deberá relacionar claramente los miembros, su identificación y el porcentaje de participación, quienes para todos los efectos serán los otorgantes de la misma.		
Información necesaria dentro de la póliza	• Número y año del contrato • Objeto del contrato • Firma del representante legal • En caso de no usar centavos, los valores deben aproximarse al mayor Ej. Cumplimiento si el valor a asegurar es $14.980.420,20 aproximar a $14.980.421		

El contratista está obligado a restablecer el valor de la Garantía cuando esta se vea reducida por razón de las reclamaciones que efectúe la Entidad, así como a ampliar las Garantías en los eventos de adición, suspensión y/o prórroga del contrato. El no restablecimiento de la Garantía por parte del contratista o su no adición o prórroga, según el caso, constituye causal de incumplimiento del contrato y se iniciarán los procesos sancionatorios a que haya lugar.

NOTA 1: El proveedor se obliga en el evento que el valor del contrato se amplíe o su plazo o vigencia se prorrogue como consecuencia entre otros de la suspensión del contrato a ampliar el valor y prorrogar la vigencia de la garantía única de conformidad con lo pactado aquí o en la modificación correspondiente, en todo caso dichas garantías deberán contar con la aprobación por parte de la dirección de Contratación Municipal. Para la liquidación del contrato el proveedor extenderá o ampliará todos los amparos, en el porcentaje señalado anteriormente, y durante el término que solicite el contratante, cuando así lo requiera. Lo anterior se realizará observando la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015.

NOTA 2: En el caso en que al Contratista no le sea posible constituir a favor del Municipio alguna de las garantías mencionadas en una Compañía de Seguros o Entidad financiera legalmente constituida en el País que ampare el objeto del presente contrato, y así lo acredite, debe constituir otras garantías según el Decreto 1082 de 2015.

10. ANÁLISIS Y APLICABILIDAD DE ACUERDOS Y TRATADOS INTERNACIONALES EN MATERIA DE CONTRATACIÓN PÚBLICA

En cumplimiento del artículo 2.2.1.2.4.1.1., del Decreto 1082 de 2015, la entidad procede a establecer si el presente proceso de contratación está cobijado por un Acuerdo Comercial. De conformidad con las características de los servicios a contratar se verifico el MANUAL PARA EL MANEJO DE LOS ACUERDOS COMERCIALES EN PROCESOS DE CONTRATACIÓN

El Proceso de Contratación está cubierto por los siguientes Acuerdos Comerciales y por la Decisión 439 de la Secretaría de la Comunidad Andina de Naciones (CAN).

Acuerdo Comercial		Entidad Estatal incluida	Umbral	Excepción aplicable	Proceso de Contratación cubierto
Alianza Pacífico	Chile	Si	No	No	No
	México	No	No	No	No
	Perú	Si	No	No	No
Canadá		No	No	No	No
Chile		Si	No	No	No
Corea		No	No	No	No
Costa Rica		Si	No	No	No
Estados Unidos		No	No	No	No
Estados AELC		Si	No	No	No
México		No	No	No	No
Triángulo Norte	El Salvador	No	No	No	No
	Guatemala	Si	Si	No	Si
	Honduras	No	No	No	No
Unión Europea (Únicamente con Reino Unido e Irlanda del Norte)		Si	No	No	No
Israel		No	No	No	No
CAN		Si	Aplica independientemente del valor del proceso	Si	Si

En consecuencia, la entidad concederá trato nacional a proponentes y servicios de los Estados que cuenten con un Acuerdo Comercial que cubra el Proceso de Contratación.

Adicionalmente, los proponentes de estados con los cuales el Gobierno Nacional haya certificado la existencia de trato nacional por reciprocidad recibirán este trato.

Se expide en el mes de octubre de 2026.

DANIELA CABRERA VELOSA
Ordenadora del gasto
Secretaria de Planeación

LUIS FERNANDO OSMAN CABEZAS
Supervisor
Director de Ordenamiento Territorial Sostenible

Proyectó: Juan David Velasquez Pascuas – Abogado Junior – Firma Contratista Aranzalez & CO Abogados, Consultores y Asociados SAS
Proyectó: Dicken Santiago Barrera Cuellar – Asesor Financiero – Firma Contratista Aranzalez & CO Abogados, Consultores y Asociados SAS
Proyectó: Daniel Mazuera Hernández – Ingeniero Asociado – Firma Contratista Aranzalez & CO Abogados, Consultores y Asociados SAS
Revisó: Juan David Bocanegra Cofles – Coordinador Grupo Contratos – Firma contratista Aranzalez & Co Abogados, Consultores y Asociados SAS
Revisó: Lina Giseth Cardona Mendoza – Directora Jurídica – Firma contratista Aranzalez & Co Abogados, Consultores y Asociados SAS
Revisó: Luis Felipe Aranzalez Bravo – Director General - Firma contratista Aranzalez & Co Abogados, Consultores y Asociados SAS