Contrato No.	**4717**	**Fecha:**	**17 DE NOVIEMBRE DE 2026**
Tipo de Contrato:	**CONSULTORÍA**		
Entidad contratante:	**MUNICIPIO DE IBAGUÉ**		
Nit:	**800113389-7**		
Contratista:	**CONSULTORIA DE INGENIERIA Y DESARROLLO URBANO S.A.S. - CIDU S.A.S.**		
Identificación:	**900.943.156-1**		
Representante Legal:	**YOLANDA POTIER HURTADO**		
N° PROCESO SECOP II	**AI-CMA-4509-2026**		

Entre los suscritos a saber: **ALCALDÍA MUNICIPAL DE IBAGUÉ**, con **NIT. 800113389-**7, representada **DANIELA CABRERA VELOSA** identificada con cédula de ciudadanía No. 1.110.502.936 en calidad de Secretaria de Planeación, de conformidad con el **Decreto No. 1000-0008 del 01 de enero de 2024**, delegado por el Decreto N° **1000-0007** del 07 de enero de 2026, para ejercer la función de Ordenador del Gasto, quien se denominará, **MUNICIPIO DE IBAGUÉ**, por una parte y por la otra, **CONSULTORIA DE INGENIERIA Y DESARROLLO URBANO S.A.S. - CIDU S.A.S** identificada con NIT. **900.943.315-6,** representada legalmente por **YOLANDA POTIER HURTADO** identificada con cédula de ciudadanía No. 51.808.058 de Bogotá. quien se denominará **EL CONTRATISTA** y declara que tiene capacidad para celebrar este contrato, que no incurre en causal de inhabilidad e incompatibilidad de las previstas en las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007, 1474 de 2011 y demás normas constitucionales y legales, hemos acordado celebrar el presente contrato, el cual se regirá por las siguientes:

CLÁUSULAS:	
1) Objeto:	El objeto del contrato es "PL131 – CONTRATAR EL CÁLCULO DEL EFECTO DE LA PLUSVALÍA GENERADA POR LA ADOPCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN EN EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ".
2) Plazo:	El plazo de ejecución del presente contrato será de **TREINTA (30) DÍAS CALENDARIO,** contados a partir de la firma del acta de inicio, previo cumplimiento de requisitos de legalización y perfeccionamiento.
3)Lugar de ejecución:	La Alcaldía de Ibagué y donde lo requiera en desarrollo del objeto contractual.
4) Obligaciones:	**OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:** **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.
11. Analizar individualmente las acciones urbanísticas sucesivas que se hayan presentado dentro de los ámbitos objeto de estudio y establecer su incidencia

'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'

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.

'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'

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.

ANEXO HSEQ

Obligaciones del Sistema de Gestión de 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.

OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA:

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.
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.

OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ:

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 tributaría 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.

'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'

	7. Las demás, establecidas en la Ley 80 de 1.993, sus decretos reglamentarios y la reglamentación interna del Municipio.
5) Valor:	El valor del presente clausulado corresponde a la suma de **TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($361.500.000) M/CTE** incluido IVA y todos los costos, gastos y demás conceptos en que debe incurrir el Contratista para el cumplimiento de sus obligaciones, su utilidad o ganancia, y los demás tributos que cause el contrato, independientemente de la denominación que asuman o del nivel territorial del que provengan, así como los ajustes por cambio de vigencia durante el plazo de ejecución del contrato.
6) 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.
7) Imputación Presupuestal	El MUNICIPIO DE IBAGUÉ pagará el gasto que ocasione el presente contrato con cargo a la identificación presupuestal No. 2.05.3.2.02.02.008 – 01 denominado "**SERVICIOS PRESTADOS A LAS EMPRESAS Y SERVICIOS DE PRODUCCIÓN"** Según Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. **1310 – 7929 del 05 de octubre del 2026**, expedido por la dirección de presupuesto.
8) Cuenta bancaria:	**Ahorros** [ ] **Corriente** [X] **N°** 359085263 **Banco:** BANCO DE BOGOTA
9) Supervisor:	La vigilancia, seguimiento y verificación técnica, administrativa y contable de la ejecución y cumplimiento del presente contrato será ejercida 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, de conformidad con lo establecido en el Manual de Contratación y las demás normas que lo aclaren, modifiquen o sustituyan. **PARÁGRAFO PRIMERO.** El supervisor tendrá (Además de **las** establecidas en el Manual de Contratación) las siguientes funciones: **1.** La vigilancia y control de la ejecución del Contrato. **2.** Hacer recomendaciones y sugerencias al CONTRATISTA con respecto a la ejecución del contrato. **3.** Expedir certificación de cumplimiento a satisfacción de los servicios prestados, si fuere el caso. **4.** Corroborar que el CONTRATISTA se encuentre al día y acredite el cumplimiento de las obligaciones del Sistema de Seguridad Social y parafiscales. **5.** Verificar y realizar el cargue del informe de supervisión en la plataforma de SECOP II, así como la demás información que se genere en relación con el contrato en las etapas: Contractual y Pos contractual. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las divergencias que ocurran entre el Supervisor y el Contratista o su representante serán dirimidas por el MUNICIPIO, cuya decisión será definitiva.

10) Cláusulas excepcionales:	En este contrato se entienden pactadas las cláusulas excepcionales previstas en los artículos 14 a 18 de la Ley 80 de 1993, y demás normas que regulen la materia.
11) Causales de Terminación:	El contrato también podrá terminarse por cualquiera de los siguientes eventos: i) por acuerdo de las partes; ii) por vencimiento del plazo; iii) por caso fortuito o fuerza mayor.
12) Multas:	En caso de mora o de incumplimiento parcial de las obligaciones a cargo de EL CONTRATISTA, las partes pactan, mediante el presente documento efectuar la liquidación de multas diarias sucesivas del 1% del valor total del contrato, sin que estas sobrepasen del 10% del valor total del mismo. El pago se ajustará al procedimiento legal establecido para tal fin; si ello no fuere posible, su cobro podrá efectuarse con cargo a la garantía de cumplimiento. De las multas y demás sanciones impuestas por la entidad se informará a la Cámara de Comercio y a la Procuraduría General de la Nación. **PARÁGRAFO.** La exigibilidad de las multas no exonerará al CONTRATISTA del cumplimiento de sus obligaciones contractuales hasta la terminación del contrato.
13) Cláusula penal:	En caso de incumplimiento total de las obligaciones a cargo del CONTRATISTA o declaratoria de caducidad, éste deberá pagar a título de cláusula penal pecuniaria, un valor equivalente al diez (10%) por ciento del valor del contrato, el cual se podrá cobrar, previo requerimiento, con base en el presente documento, el cual presta mérito ejecutivo
14) Garantías:	**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:

Característica	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 para Entidades Estatales, (ii) patrimonio autónomo, (iii) Garantía bancaria.
Asegurado/ beneficiario	MUNICIPIO DE IBAGUÉ - TOLIMA - NIT N° 800.113.389-7
Amparos, vigencia y valores asegurados	

Amparo	Vigencia	Valor Asegurado
Cumplimiento general del contrato y el pago de las multas y la cláusula penal pecuniaria que se le impongan	Vigencia igual al plazo del contrato y seis (06) meses más, y/o hasta su liquidación	Diez por ciento (10%) del valor total del contrato
Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales del personal que el contratista haya	Plazo del contrato y tres (3) años más.	Cinco por ciento (5%) del valor total del contrato

	de utilizar en el territorio nacional para la ejecución 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.
15) Documentos integrantes del contrato:	Forman parte integrante de este contrato los siguientes documentos: **1.** El CDP y los demás documentos expedidos en la etapa pre-contractual, contractual y postcontractual. **2.** Todas las modificaciones, adiciones o aclaraciones que se expidan con posterioridad. **3.** Los documentos necesarios para la legalización que se elaboren. **4.** Los documentos que soporten la ejecución del mismo.
16) Requisitos de perfeccionamiento y ejecución:	El presente contrato se perfecciona con la suscripción de las partes en la plataforma SECOP II, y para su ejecución se requiere: 1) Registro presupuestal. 2) La presentación y aprobación de las garantías requeridas por el MUNICIPIO DE IBAGUÉ. 3) Pago de estampillas.
17) Declaraciones:	**1**. Las modificaciones, suspensiones, reinicios, prórrogas, adiciones, terminaciones, cesiones y las demás actuaciones que se generen con ocasión de la ejecución del contrato, deberán adelantarse a través de la plataforma SECOP II, con estricta sujeción a la normatividad legal vigente sobre la materia. **2** Las partes declaran que conocen, comprenden y aceptan todas y cada una de las estipulaciones contenidas en el presente contrato y los demás documentos que forman parte integral del mismo, cuya interpretación se sustentará en el principio de la autonomía de la voluntad de las partes con fundamento en el artículo 1602 del Código Civil Colombiano. **3**. El presente contrato será ejecutado por El CONTRATISTA con absoluta autonomía e independencia y, en desarrollo del mismo, no se generará vínculo laboral alguno entre el MUNICIPIO DE IBAGUÉ y el CONTRATISTA y/o sus dependientes si los hubiere.
18) Notificaciones:	Los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las partes deban hacer en virtud de la relación contractual constarán por escrito y se entenderán debidamente efectuadas sólo si son entregadas personalmente o por correo electrónico a la persona y a las direcciones indicadas a continuación: i) Por parte del MUNICIPIO DE IBAGUÉ, la Calle 9 No 2–59 Ibagué - Tolima y por parte del CONTRATISTA será la señalada en su perfil de SECOP II. Las partes manifiestan libremente que han procedido a la lectura total y cuidadosa del presente documento, por lo que, en consecuencia, se obligan a todo lo ordenado y manifestado.
Revisó: DAYANNE JULISSA OSORIO AGUIRRE – Jefe Oficina de Contratación	
Proyecto: MARIA ANGELICA GARCIA AGUIRRE – Abogada Oficina de Contratación	