ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

ANÁLISIS DE MERCADO QUE SOPORTA LA CONTRATACIÓN MEDIANTE LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA, CUYO OBJETO ES: "PRESTACIÓN DE SERVICIO PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS DE LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI, EN CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO DENOMINADO "BP – 26002563 "FORTALECIMIENTO DEL INVENTARIO DE LOS BIENES INMUEBLES DE SANTIAGO DE CALI",

Contenido

Introducción **2**

1. Definiciones **3**

2. Contexto Económico **4**

3. Análisis de la Demanda **15**

3.1 Procesos de contratación del Distrito de Santiago de Cali 16
3.2 Procesos de contratación de otras entidades estatales 19
3.3 Análisis de los procesos de contratación identificados 23

A) **A.Modalidad de Contratación** **23**

B) **B.Plazo del contrato** **23**

C) **C.Experiencia exigida al proveedor** **23**

D) **D.Garantías exigidas** **24**

E) **E.Aspectos técnicos** **25**

3.4 Aspectos técnicos de la demanda 26

4. Análisis de la Oferta **33**

4.1 Empresas que proveen servicios de avalúos 33
4.2 Análisis de precios 35

5. Conclusiones **37**

ANÁLISIS DE MERCADO QUE SOPORTA LA CONTRATACIÓN MEDIANTE LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA, CUYO OBJETO ES: “PRESTACIÓN DE SERVICIO PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS DE LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI, EN CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO DENOMINADO “BP – 26002563 “FORTALECIMIENTO DEL INVENTARIO DE LOS BIENES INMUEBLES DE SANTIAGO DE CALI”,

Introducción

En cumplimiento del Decreto 1082 de 2015, en su artículo 2.2.1.1.1.6.1, el cual establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector, es decir, el mercado relativo al objeto del Proceso de Contratación que pretenda adelantar, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de Riesgo, el Distrito de Santiago de Cali; en atención al principio de planeación y transparencia de los procesos de contratación presenta el presente análisis del sector, elaborado con base en la guía ofrecida por Colombia Compra Eficiente.

La función de compras debe estar orientada a satisfacer las necesidades del Distrito de Santiago de Cali y a obtener el mayor valor por el dinero público, que permita a la entidad: (a) cuál es su necesidad y cómo puede satisfacerla; (b) cómo y quiénes pueden proveer los bienes, obras y servicios que necesita; y (c) el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad. En consecuencia, a continuación, se presenta la necesidad identificada por, LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS. De acuerdo al objeto del presente proceso de selección, este análisis corresponde al sector de construcción de obras civiles, el cual permitirá identificar los posibles riesgos y determinar los requisitos financieros habilitantes que deberán cumplir todos los interesados en presentar oferta.

En este orden de ideas, el presente documento presenta el estudio del sector para la “PRESTACIÓN DE SERVICIO PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS DE LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI, EN CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO DENOMINADO “BP – 26002563 “FORTALECIMIENTO DEL INVENTARIO DE LOS BIENES INMUEBLES DE SANTIAGO DE CALI”,

1. Definiciones

Las expresiones utilizadas en el presente documento con mayúscula inicial deben ser entendidas con el significado que a continuación se indica: Los términos definidos son utilizados en singular y en plural de acuerdo como lo requiera el contexto en el cual son utilizados. Los términos no definidos a continuación deben entenderse de acuerdo con su significado natural y obvio.

Definiciones	
Adjudicación	Es la decisión final de La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios, expedida por medio un acto administrativo, que determina el adjudicatario del presente contrato.
Bienes Nacionales	Son los bienes definidos como nacionales en el Registro de Productores de Bienes Nacionales, de conformidad con el Decreto 2680 de 2009
Contratista	Es el proponente que resulte adjudicatorio y suscriba el contrato objeto del presente Proceso de Contratación.
Contrato	Es el negocio jurídico que se suscribirá entre la Unidad Administrativa Especial de Bienes y Servicios y el adjudicatario, por medio del cual se imponen a las partes obligaciones reciprocas y se conceden derechos correlativos que instrumentan la relación contractual que se busca establecer a través del presente proceso de contratación.
Covid-19	La COVID-19 es la enfermedad infecciosa causada por el coronavirus que se ha descubierto más recientemente. Tanto el nuevo virus como la enfermedad eran desconocidos antes de que estallara el brote en Wuhan (China) en diciembre de 2019.
Etapas del Contrato	Fases en las que se divide la ejecución del contrato, teniendo en cuenta las actividades propias de cada una de ellas las cuales puede ser utilizadas por la Entidad Estatal para estructurar las garantías del contrato.
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
UNSPSC	United Nations Standard Products and Services Code
PIB	Producto Interno Bruto

El contrato de servicios	Se caracteriza por tener objeto que se debe desarrollar o un servicio que se debe prestar, y en el cual el contratista tiene cierta libertad para ejecutarlo por cuanto no está sometido a la continuada y completa subordinación, aunque se precisa que la subordinación también es un elemento presente en el contrato de servicios, pero sin la connotación y sin el alcance que tiene en un contrato de trabajo. Fuente Gerencie
Avaluo	La noción de avalúo hace referencia a una valuación. Se trata del acto y el resultado de avaluar o valuar: indicar el precio o el importe monetario de algo. El avalúo de un bien supone determinar su valor. De acuerdo al contexto, existen distintas clases de avalúo. Cada uno tiene sus particularidades, aunque todos comparten ciertas características.

Fuente: PWC, https://definicion.de/, Colombia compra eficiente

2. Contexto Económico

A continuación, se presentan las variables del PIB, IPC y TRM dado la importancia que estas tienen sobre la economía nacional. Para este análisis, se incluirán datos del Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE y Fedesarrollo

- **PIB**

En el tercer trimestre de 2021pr, el Producto Interno Bruto, en su serie original, crece 13,2% respecto al mismo periodo de 2020pr. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 33,8% (contribuye 5,7 puntos porcentuales a la variación anual).

- Industrias manufactureras crece 18,8% (contribuye 2,4 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria;
- Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 8,0% (contribuye 1,4 puntos porcentuales a la variación anual).

En lo corrido del año 2021pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento 10,3%. Esta variación se explica principalmente por:

- Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 21,8% (contribuye 3,8 puntos porcentuales a la variación anual).

- Industrias manufactureras crece 18,4% (contribuye 2,2 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 7,0% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).

En el tercer trimestre de 2021pr, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 12,4% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2020pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 11,4%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 13,2%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada de efecto estacional y calendario, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece en 5,3%, explicado por:

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 3,1%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 3,6%.

En noviembre de 2021, los servicios de Actividades profesionales científicas y técnicas registraron un crecimiento de 48,7% en los ingresos nominales, el personal ocupado total presentó un crecimiento de 8,6% y los salarios registraron un crecimiento de 3,0%, en comparación con noviembre de 2020.

En comparación con el mismo mes de 2020, en noviembre de 2021 los ingresos totales presentaron un aumento de 48,7%, que se explica por el incremento de 47,3% en los ingresos por servicios, de 233,4% en la venta de mercancías y de 51,8% en otros ingresos operacionales.

En noviembre de 2021 el personal ocupado total presentó una variación de 8,6%, en comparación con noviembre de 2020, que se explica por el incremento de 14,3% en el personal temporal directo de 3,7% en el personal permanente y de 52,7% en el personal contratado a través agencias.

Mientras que los salarios en noviembre de 2021 presentaron un aumento de 3,0%, en comparación con noviembre de 2020, que se explica por el incremento de 5,1% en los salarios del personal temporal directo

Con esto se puede evidenciar la gran recuperación que tuvo el sector de las actividades profesionales, científicas y técnicas durante el año 2021, pudiendo recuperar no solo puestos de trabajo, sino ingresos que permiten aminorar las pérdidas del año 2020., con lo

que se puede determinar qué tan viable es que las empresas del sector puedan contratar con entidades del estado público, gracias a la recuperación económica que estas tuvieron.

INFLACIÓN

Así mismo, el DANE[1] observó que, para el año 2021, el IPC registró una variación anual de 5,62% en comparación con diciembre de 2020. En el último año, las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas (17,23%), Restaurantes y hoteles (8,83%) y transporte (5,69%) se ubicaron por encima del promedio nacional (5,62%). Entre tanto, las divisiones de bebidas alcohólicas (4,60%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (4,34%), Bienes y servicios diversos (4,19%), Salud (3,98%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (3,68), Educación (2,76%), Recreación y cultura (1,04%), Prendas de vestir y calzado (-2,60%) y, por último, Información y comunicación (-12,10%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Tabla No. 1 IPC Variación y contribución mensual

Según divisiones de gasto diciembre 2020 – 2021

		2020		2021	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	4,80	0,74	17,23	2,73
Restaurantes Y Hoteles	9,43	3,43	0,32	8,83	0,85
Transporte	12,93	1,35	0,17	5,69	0,73
TOTAL	100,00	1,61	1,61	5,62	5,62
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	2,61	0,05	4,60	0,08
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	-0,96	-0,04	4,34	0,18
Bienes Y Servicios Diversos	5,36	2,52	0,13	4,19	0,22
Salud	1,71	4,96	0,08	3,98	0,07
Alojamiento, Agua, Electricidad, Gas Y Otros Combustibles	33,12	1,81	0,60	3,68	1,22
Educación	4,41	-7,02	-0,32	2,76	0,11
Recreación Y Cultura	3,79	0,68	0,03	1,04	0,04
Prendas De Vestir Y Calzado	3,98	-3,94	-0,15	-2,60	-0,09
Información Y Comunicación	4,33	-0,10	0,00	-12,10	-0,51

Fuente: DANE, IPC.

Con esto se puede evidenciar el incremento de los precios alrededor de la vigencia 2021, incluso por encima de la meta de inflación, que es de 3% establecida por el Banco Central, debido al alza de los precios en medio de la recuperación del consumo interno tras los efectos de la pandemia del covid-19, informó el miércoles el Gobierno, y que tiende a

[1] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc

aumentar por el incremento de 10,07% en el salario mínimo para 2022, casi el triple en comparación con el del 2021

MERCADO LABORAL

Para el mes de noviembre de 2021, la tasa de desempleo fue 10,8%, lo que significó una disminución de 2,5 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2020 (13,3%). La tasa global de participación se ubicó en 60,4% y la tasa de ocupación en 53,9%. En el mismo mes del año anterior estas tasas fueron 61,4% y 53,2%, respectivamente.

En el período de estudio, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 21.849 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Comercio y reparación de vehículos; Información y comunicaciones y Transporte y almacenamiento con 1,4, 0,4 y 0,3 puntos porcentuales, respectivamente.

Juan Daniel Oviedo, director del Dane, explicó que, si bien los resultados del penúltimo mes del año son sobresalientes, al país todavía le queda la tarea de recuperar un millón de puestos de trabajo para llegar a los niveles de antes de la pandemia. Vea más de macroeconomía acá.

En conclusión, la información económica suministrada anteriormente permitirá a conocer los resultados económicos y el comportamiento actual del mercado, que influyen en la ejecución del sector de avalúos Desde el punto de vista de la producción de bienes, el incremento de los precios y los resultados de ingreso y de población laboral del sector evaluado, permite tener una proyección que sobre la disponibilidad de los precios y de empleabilidad del el personal humano necesario en este contrato, pudiendo tener una referencia de cómo será el desarrollo de contrato.

ASPECTOS TÉCNICOS

Conforme con la Lonja[2], un avalúo es un proceso o dictamen técnico que, con profesionales idóneos, permite determinar el valor de un bien teniendo en cuenta aspectos como: estado de conservación, características, entorno, ubicación, uso de suelos, entre otros, según la metodología a implementar. De acuerdo con la resolución 620 de 2008, son cuatro los procedimientos establecidos para la realización de estos.

[2] https://www.lonja.org.co/todo-lo-que-necesitas-saber-para-avaluar-tu-propiedad/#:~:text=Un%20aval%C3%BAo%20es%20un%20proceso,seg%C3%BAn%20la%20metodolog%C3%ADa%20a%20implementar .

Así mismo, establece que no cualquier persona puede hacer un avalúo. Este documento solamente lo puede realizar un valuador o perito inmobiliario, quien debe hacer una inspección presencial para posteriormente emitir el informe del inmueble, según la metodología aplicada.

Según la Ley 1673 de 2013, el avaluador es una persona que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes: casa, oficina, apartamento, bodega, lote, etc. De igual manera, debe cumplir debidamente con los requisitos establecidos en dicha ley y sus decretos reglamentarios.

El ejercicio de la actividad valuatoria, debe ser guiado por criterios, conceptos y elevados fines, que propendan a enaltecerlo. Es por ello que todos los avaluadores deben cumplir con unos deberes generales frente a la E.R.A. Esto hace parte del CÓDIGO DE ÉTICA de la actividad del avaluador.

A continuación, te presentamos los deberes generales del avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.), como lo establece el Artículo 14 de la Ley 1673 de 2013:

a. Cumplir con los requerimientos, citaciones y demás diligencias que formule u ordene la Entidad Reconocida de Autorregulación o cualquiera de sus seccionales.

b. Cuidar y custodiar los bienes, valores, documentación e información que, por razón del ejercicio de su actividad, se le hayan encomendado o a los cuales tenga acceso.

c. Denunciar los delitos, contravenciones y faltas contra este Código de Ética, de que tuviere conocimiento con ocasión del ejercicio de su actividad, aportando toda la

información y pruebas que tuviere en su poder, ante la Entidad Reconocida de Autorregulación y/o Seccionales.

d. Respetar y hacer respetar todas las disposiciones legales y reglamentarias que incidan en actos de esta actividad.

e. Velar por el prestigio de esta actividad.

f. Obrar con la mayor prudencia y diligencia cuando se emitan conceptos sobre las actuaciones de los demás avaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores;

g. Respetar y reconocer la propiedad intelectual de los demás avaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores sobre sus valuaciones y proyectos.

h. Los demás deberes incluidos en la presente ley y los indicados en todas las normas legales y técnicas relacionados con el ejercicio de la valuación.

La RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 (23 septiembre 2008) establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Donde

se muestra a continuación las distintas modalidades de avaluó que existen en el mercado, conforme con La Lonja:

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatorios que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Parágrafo. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$Vc = \{Ct – D\} + Vt$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción D = Depreciación Vt = Valor del terreno

Parágrafo. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

Dada la importancia de la actividad valuatoria en el país y el riesgo social que supone para quienes la ejercen, desde La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia se han impulsado diferentes iniciativas que permiten la reglamentación del sector y la profesionalización de quienes están inmersos en él; es así, como durante mucho tiempo se han dictado programas de formación, apostándole a la capacitación como una de las formas de autorregulación. Además, se emprendió durante varios años un arduo trabajo para lograr junto a los afiliados y la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz, la sanción de la Ley 1673 de 2013.

ASPECTOS REGULATORIOS

- El proceso de Contratación directa se rige por lo dispuesto en el régimen de la contratación estatal Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, el Decreto 019 de 2012, el Decreto 1082 de 2015, Ley 1882 de 2018 y demás normas que complementen o regulen la contratación estatal, así mismo se tendrá en cuenta el Manual de Contratación del Distrito y sus decretos complementarios.
- Se aplicarán las normas pertinentes y concernientes del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, principalmente en sus Artículos 100 y 101, el Título V del Libro IV del Código de Comercio, Ley 45 de 1990, Ley 389 de 1997 y demás normas pertinentes y concernientes al acuerdo de voluntades entre las partes establecidas tanto en el Código Civil y en el Código de Comercio.
- Decreto 1469 de 2010: Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones.

- Ley 80 de 1993: La presente ley tiene por objeto disponer las reglas y principios que rigen los contratos de las entidades estatales.
- Ley 1474 de 2011: Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública.
- Ley 489 de 1998: Por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 del artículo 189 de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 1082 de 2015: Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional
- Este deberá enmarcarse según lo establecido en la normatividad vigente. Como información única para la práctica de los avalúas, se debe consultar la respectiva ficha predial y su correspondiente plano predial, ciñéndose a la información contenida en ella.
- Se debe dar aplicación a lo estipulado en le Ley 9ª de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto Reglamentario 1420 de 1988 y Resolución 0620 de 2008 del IGAC.
- PARA LAS CONSTRUCCIONES -ARTÍCULO 30 / DECRETO 1420 DE 1998-. Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, estas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo
- PARA LAS MEJORAS. Todos los elementos valuatorios no contemplados en los ítems anteriores y que hacen parte, del inventario de la ficha predial; las cuales se deben valorar en cantidades unitarias (m2, mi. m3, etc.).
- INFORME TÉCNICO INDIVIDUAL DEL AVALÚO: El Contratista deberá entregar un informe técnico de avalúo elaborado con base en los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de 1998, especialmente en los artículos 22 y 30, conforme al formato presentado por el Contratista y aprobado por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS.
- Resolución 1178 de 2019, por la cual se establecen las tarifas para el reconocimiento y pago de honorarios a los peritos externos, por la realización de avalúas especiales de inmuebles (comerciales), cuando actúan como contratistas del Instituto.
- Ley 1673 de 2013 donde se reglamenta la actividad del avaluador, la cual propende la transparencia y la equidad entre las personas en el desarrollo de la actividad de valuación y tiene por objeto establecer las responsabilidades y obligaciones a cargo de los Avaluadores en Colombia, así como prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, falta de transparencia y el posible engaño entre compradores, vendedores o al Estado.

- **Decreto 556 de 2014: Reglamenta la ley 1673 de 2013**.
- **Ley 160 de 1994 Artículos 32, 33, 40, 41, 54.** Por el cual se crea la reforma del sistema nacional de reforma agraria y desarrollo rural campesino, se reforma el instituto colombiano de la reforma agraria y se dictan otras disposiciones. Tema: Elaboración de Avalúo comerciales para fines de reforma agraria.
- **Decreto 1420 de 1998.** por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos. Tema: Señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles.
- ● **Ley 546 de 1999 Artículo 50.** Por el cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales deben sujetarse el Gobierno Nacional, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y otras disposiciones. Tema: Avalúo comerciales para la ley de vivienda.
- **Ley 550 de 1999 Artículos 60,61 Y 62:** Por la cual se establece un régimen para la reactivación empresarial y la reestructuración de los entes territoriales. Tema: Avalúo comerciales en procesos de reestructuración.
- **Resolución 620 de 2008 IGAC:** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- **Resolución 070 de 2011 IGAC:** Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral.
- **Ley 1314 de 2009.** Por la cual se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia, se señalan las autoridades competentes, el procedimiento para su expedición y se determinan las entidades responsables de vigilar su cumplimiento. Tema: Adopción de las Normas internacionales de información financiera (NIIF).
- **Resolución 341 de 2017 IGAC:** Por medio de la cual se establecen los criterios específicos para la delegación de funciones catastrales, el procedimiento para su valoración y se adoptan otras disposiciones.
- **Resolución Conjunta 1732 IGAC N° 221 de 2018:** Por medio del cual se establecen lineamientos y procedimientos para la corrección o aclaración, actualización, rectificación de linderos y área, modificación física e inclusión de área de bienes inmuebles.
- **Resolución IGAC No. 1178 de 2019:** Por la cual se establecen las tarifas para el reconocimiento y pago de honorarios a los peritos externos, por la realización de avalúos especiales de inmuebles (comerciales).
- **Decreto 422 de 2000:** Por medio del cual se reglamentan parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999**.**
- **Decreto 466 de 2000:** Este Decreto reglamentario reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999. Tema: Artículo 1º. Honorarios para avalúos de

inmuebles localizados en suelo urbano, Artículo 2° Honorarios para avalúos de inmuebles localizados en suelo diferente al urbano. Artículo 3° Valor máximo de los avalúos.

- **Ley 820 de 2003:** Tema: Renta Artículo 18. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo. La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente. Tema: Reajuste del canon de arrendamiento Artículo 20. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.
- **Ley 1450 de 2011:** Artículo 24: Formación y actualización de los catastros. Tema: Las autoridades catastrales tienen la obligación de formar los catastros o actualizarlos en todos los municipios del país dentro de períodos máximos de cinco (5) años.
- **Ley 1673 de 2013:** Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones. Tema: Ley tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia.
- **Decreto 1082 de 2015:** Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional" subsección 3, Artículo 2.2.1.2.2.3.1. Avalúo comercial del bien. La Entidad Estatal o su intermediario idóneo, debe avaluar el bien objeto de enajenación.
- **Ley 1955 de 2019: Artículo 44:** Enajenación de participaciones minoritarias de las entidades estatales. Modifíquese el artículo 258 de la Ley 1450 de 2011, modificado por el artículo 162 de la Ley 1753 de 2015, el cual quedará así: **ARTÍCULO 258:** *Enajenación de participaciones minoritarias de las entidades estatales*. Las entidades estatales de cualquier orden o rama podrán enajenar directamente o a través del colector de activos de la Nación, Central de Inversiones - CISA, únicamente aquellas participaciones accionarias en las cuales la propiedad de las mismas haya sido producto de un acto en el que no haya mediado la voluntad expresa de la entidad pública o que provengan de una dación en pago y, siempre y cuando esta participación no supere el cuarenta y nueve por ciento (49%) de la propiedad accionaria de la sociedad. En todo caso, y previo a enajenar las mismas, la entidad propietaria de la participación accionaria deberá comprobar que la propiedad accionaria que ostenta fue producto de un acto en el que no medio la voluntad expresa de la entidad pública o que provino de una dación en pago. Cuando la entidad opte por enajenar la participación en una sociedad deberá dar aplicación al régimen societario al que se encuentra sometida.

El Distrito Especial de Santiago de Cali como ente fundamental de la organización política administrativa del estado, debe satisfacer en adecuada forma las exigencias que funcionalmente le imponen la constitución y la ley.

ANÁLISIS DE MERCADO QUE SOPORTA LA CONTRATACIÓN MEDIANTE LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA, CUYO OBJETO ES: "PRESTACIÓN DE SERVICIO PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS DE LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI, EN CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO DENOMINADO "BP – 26002563 "FORTALECIMIENTO DEL INVENTARIO DE LOS BIENES INMUEBLES DE SANTIAGO DE CALI",

El decreto 411.0.20.0516 de marzo 28 de 2016, determinó como función de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios la de mantener actualizado y sistematizado el inventario de los bienes inmuebles de Alcaldía de Santiago de Cali y llevar a cabo de acuerdo a las autorizaciones que otorgara el Concejo Distrital la venta, expropiación, adquisición, arrendamiento, legalización y aseguramiento de los bienes inmuebles.

El artículo 97 establece que, el propósito de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios es la ejecución de políticas, planes y programas que dicten las autoridades municipales para la administración de los bienes muebles e inmuebles del Distrito, asimismo el artículo 98 de la citada norma, específica las siguientes funciones como responsabilidad de la Unidad:

1. Formular, liderar y ejecutar estrategias encaminadas al registro, uso, administración, mantenimiento, aseguramiento y salvaguarda de los bienes muebles e inmuebles de la Alcaldía de Santiago de Cali.
2. Asegurar los bienes muebles, inmuebles, personas e intereses patrimoniales a cargo del Distrito de Santiago de Cali, de acuerdo con las disponibilidades presupuestales que se contemplen para tal fin.
3. Realizar el mantenimiento de los bienes muebles e inmuebles que no están dados en administración a otro organismo.
4. Identificar las necesidades mobiliarias, inmobiliarias, de insumos, de activos y de servicios de los organismos de la Alcaldía de Santiago de Cali y formular alternativas para su solución.
5. Desarrollar las demás funciones y negocios que le sean asignados acordes con su competencia

El Distrito Especial tiene la obligación de asegurar sus bienes muebles e inmuebles y para estos últimos las compañías aseguradoras solicitan como mínimo un listado de las edificaciones más representativas de propiedad del asegurado y aquellas sobre las cuales tenga interés asegurable, así como los avalúos de acuerdo a los lineamientos del Decreto 4865 del 2011 y la circular Externa No. 011 de 2013.de la Superintendencia Financiera.

Que, para efectos de adelantar procesos de aseguramiento, enajenación y arrendamientos de bienes inmuebles, es requisito indispensable contar el avalúo de reconstrucción, renta y comerciales respectivamente, a partir del cual se determinará el valor del canon de arrendamiento o el precio de la venta.

Para satisfacer la necesidad, la fuente de recursos es mediante el proyecto de inversión, denominado "BP–26002563 "*Fortalecimiento del inventario de los Bienes Inmuebles de Santiago de Cali*", las actividades relacionadas para realizar los respectivos avalúos están financiadas por la POSPRE *"2.3.2.02.02.008 - Servicios prestados a las empresas y servicios de producción"*

- Realizar la identificación de los avalúos comerciales, de renta y de reconstrucción a nuevo a ser avaluados

ANÁLISIS DE MERCADO QUE SOPORTA LA CONTRATACIÓN MEDIANTE LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA, CUYO OBJETO ES: "PRESTACIÓN DE SERVICIO PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS DE LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI, EN CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO DENOMINADO "BP – 26002563 "FORTALECIMIENTO DEL INVENTARIO DE LOS BIENES INMUEBLES DE SANTIAGO DE CALI",

- Realizar avalúos comerciales de los bienes inmuebles
- Realizar avalúos de renta de los bienes inmuebles.
- Realizar avalúos de reconstrucción a nuevo de bienes inmuebles.

Por lo tanto, mediante los decretos de delegación 4112.010.20.001 y 4112.010.20.002 de 2022 del Distrito de Santiago de Cali, donde autorizan la POSPRE *"2.3.2.02.02.008 - Servicios prestados a las empresas y servicios de producción"* para realizar la contratación mediante la modalidad de contratación directa.

Para adelantar el respectivo estudio, se efectuó las consultas pertinentes en las siguientes páginas web:

- Portal Colombia compra eficiente SECOP (www.colombiacompra.gov.co)
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE (www.dane.gov.co)
- SIREM de la Superintendencia de Sociedades (www.supersociedades.gov.co)

Lo anterior, con el objetivo de tomar como referencia personas naturales o empresas que participan activamente en procesos de contratación, con similar objeto, modalidad de selección, presupuesto asignado, plazo y lugar de ejecución.

3. Análisis de la Demanda

La información histórica de la demanda es importante para definir ciertos puntos respecto al conocimiento particular de la necesidad a contratar, proveedor y precio de adquisición. Para el efecto la Entidad Estatal debe: (a) tener claro las cantidades que requiere comprar, en caso de ser un monto, o saber si las aproximaciones históricas muestran que ha tenido que hacer adiciones para suplir la demanda o si por el contrario la demanda ha sido sobrestimada; y (b) saber cómo ha escogido a los proveedores en caso que el bien, obra o servicio haya sido contratado anteriormente. La Entidad Estatal debe indagar sobre el desempeño de estos proveedores y preguntarse si existen varios proveedores que puedan satisfacer la necesidad y atender la demanda en el lugar donde es requerida. Por último, la Entidad Estatal debe conocer si el precio que ha pagado por el bien, obra o servicio en diferentes momentos ha sido constante teniendo en cuenta la inflación, variación de la tasa de cambio o los precios de las materias primas. El análisis de esta información histórica proporciona a la Entidad Estatal herramientas para tomar mejores decisiones de compra.

Una vez consultado el Portal Colombia Compra Eficiente, se encontraron varios procesos de contratación estatal de vigencias recientes con objetos contractuales que guardan alguna similitud con relación al que pretende celebrar el Distrito de Santiago de Cali, teniendo en cuenta que el objeto contractual esté relacionado con la construcción de obras y el mantenimiento preventivo y correctivo de bienes inmuebles, redes eléctricas, sistema hidrosanitario y adecuación jardines, de conformidad con las especificaciones técnicas mínimas exigidas, aclarando en todo caso que las necesidades tecnológicas, la modalidad

de contratación, el objeto, valor, plazo, fecha de suscripción, oferentes participantes entre otros, puede variar, pues depende de la necesidad de cada entidad.

La información orienta la definición y verificación de la necesidad, así como la determinación de requisitos habilitantes, especificaciones, requisitos mínimos técnicos y metodologías de evaluación y adjudicación, entre otros. A continuación, presenta la información consultada para este fin por parte de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios.

3.1 Procesos de contratación del Distrito de Santiago de Cali

Número de proceso	Entidad	Objeto contractual	Valor	Modalidad de selección	Proveedor	Plazo del contrato
4131.010.32.1.380	VALLE DEL CAUCA ALCALDÍA MUNICIPIO DE CALI	Prestar los servicios profesionales a la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda en las actividades relacionadas con los trámites de revisión de avaluó en desarrollo del proyecto Conservación de la información catastral de Santiago de Cali según ficha EBI 2600147	31,024,000	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	OAR LYNG VEGA PANAM EFJO	8 meses
4131.010.32.1.424	VALLE DEL CAUCA ALCALDÍA MUNICIPIO DE CALI	Prestar los servicios profesionales a la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda en las actividades relacionadas con los trámites de revisión de avaluó en desarrollo del proyecto Conservación de la información catastral de Santiago de Cali según ficha EBI 2600147	36,168,000	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	JOSE CELIO PRADO ARROYO	8 meses
4131.010.32.1.435	VALLE DEL CAUCA ALCALDÍA MUNICIPIO DE CALI	REALIZAR EL AVALUO DE LOS VEHÃCULOS TIPO MOTOCICLETA QUE DETERMINE EL SUPERVISOR DEL CONTRATO Y QUE SE ENCUENTREN EN LOS PATIOS OFICIALES DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI	31,024,000	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	KELLY VANESSA DIAZ VALENCIA	8 meses

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

ANÁLISIS DE MERCADO QUE SOPORTA LA CONTRATACIÓN MEDIANTE LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA, CUYO OBJETO ES: “PRESTACIÓN DE SERVICIO PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS DE LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI, EN CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO DENOMINADO “BP – 26002563 “FORTALECIMIENTO DEL INVENTARIO DE LOS BIENES INMUEBLES DE SANTIAGO DE CALI”,

Número de proceso	Entidad	Objeto contractual	Valor	Modalidad de selección	Proveedor	Plazo del contrato
4131.010.32.1.312	VALLE DEL CAUCA ALCALDÍA MUNICIPIO DE CALI	Prestar los servicios profesionales a la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda en las actividades relacionadas con los trámites de revisión de avaluó en desarrollo del proyecto Fortalecimiento de la gestiÃ³n catastral del Distrito de Santiago de Cali según ficha EBI	8,439,940	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	DARLYNG VEGA PANAMEFJO	2 meses
4131.010.32.1.1069-2020	VALLE DEL CAUCA ALCALDÍA MUNICIPIO DE CALI	"Prestar los servicios profesionales a la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda, en las actividades relacionadas con los trámites de revisión de avaluó, en desarrollo del proyecto ""Conservación de la información catastral de Santiago de Cali"", según ficha EBI 26001472	12.659.910,00	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	KELLY VANESSA DIAZ VALENCIA	2 meses
4131.010.32.1.1708-2020	VALLE DEL CAUCA ALCALDÍA MUNICIPIO DE CALI	"Prestar los servicios profesionales a la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda, en las actividades relacionadas con los trámites de revisión de avaluó, en desarrollo del proyecto ""Conservación de la información catastral de Santiago de Cali"", según ficha EBI 26001472. "	16.879.880	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	KELLY VANESSA DIAZ VALENCIA	3 meses

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

ANÁLISIS DE MERCADO QUE SOPORTA LA CONTRATACIÓN MEDIANTE LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA, CUYO OBJETO ES: "PRESTACIÓN DE SERVICIO PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS DE LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI, EN CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO DENOMINADO "BP – 26002563 "FORTALECIMIENTO DEL INVENTARIO DE LOS BIENES INMUEBLES DE SANTIAGO DE CALI",

Número de proceso	Entidad	Objeto contractual	Valor	Modalidad de selección	Proveedor	Plazo del contrato
4152.010.32.1.593.2020	VALLE DEL CAUCA ALCALDÍA MUNICIPIO DE CALI	"REALIZAR EL AVALUO DE LOS VEHÍCULOS TIPO MOTOCICLETA QUE DETERMINE EL SUPERVISOR DEL CONTRATO Y QUE SE ENCUENTREN EN LOS PATIOS OFICIALES DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI"	87.000.000	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	RAMIREZ TORRES CONSULTORES INMOBILIARIOS S.A.S.	1 mes
4181.010.32.1.438-2020	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE BIENES Y SERVICIOS - CALI	CONTRATAR LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE UN AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES LEGALMENTE ESTABLECIDO PARA FUNCIONAR, CON LA CUAL SE CONTRATARÁ EL AVALÚO COMERCIAL PARA RECONSTRUCCIÓN, ARRENDAMIENTO Y VENTA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES PROPIEDAD DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI.	221.676.813	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	GESTIOPOLIS S.A.S.	4 meses
4181.010.26.1.546-2021	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE BIENES Y SERVICIOS - CALI	CONTRATAR LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS DE REPOSICIÓN A NUEVOS DE RENTA Y COMERCIALES PARA PARA BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI, EN CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO DENOMINADO "BP – 26002563 "FORTALECIMIENTO DEL INVENTARIO DE LOS BIENES INMUEBLES DE SANTIAGO DE CALI"	$159.483.295	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	GESTIOPOLIS S.A.S.	4 meses

ANÁLISIS DE MERCADO QUE SOPORTA LA CONTRATACIÓN MEDIANTE LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA, CUYO OBJETO ES: "PRESTACIÓN DE SERVICIO PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS DE LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI, EN CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO DENOMINADO "BP – 26002563 "FORTALECIMIENTO DEL INVENTARIO DE LOS BIENES INMUEBLES DE SANTIAGO DE CALI",

3.2 Procesos de contratación de otras entidades estatales

Número de proceso	Entidad	Objeto contractual	Valor	Modalidad de selección	Proveedor	Plazo del contrato
DIR GENERAL CONTRATACION DIRECTA 179 DE 2019	INSTITUTO NACIONAL PENITENCIARIO Y CARCELARIO (INPEC)	CONTRATAR LA ELABORACION DE AVALUOS COMERCIALES DE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN ZONAS URBANAS Y RURALES A NIVEL NACIONAL, DONDE FUNCIONAN LOS ESTABLECIMIENTOS DE RECLUSION DEL ORDEN NACIONAL A CARGO DEL INSTITUTO NACIONAL PENITENCIARIO Y CARCELARIO - INPEC.	500,000,000	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI	32 días
C. INTER 158-2021	CUNDINAMARCA - ALCALDÍA MUNICIPIO DE TOCAIMA	PRESTAR SERVICIO TÉCNICO PARA REALIZAR AVALUOS A 362 PRESIDIOS QUE SON GENERADOS DEL EFECTO DE PLUSVALIA DE ACUERDO AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN EL MUNICIPIO DE TOCAIMA, CUNDINAMARCA.	260,000,000	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGISTICOS DE CUNDINAMARCA	6 meses

ANÁLISIS DE MERCADO QUE SOPORTA LA CONTRATACIÓN MEDIANTE LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA, CUYO OBJETO ES: “PRESTACIÓN DE SERVICIO PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS DE LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI, EN CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO DENOMINADO “BP – 26002563 “FORTALECIMIENTO DEL INVENTARIO DE LOS BIENES INMUEBLES DE SANTIAGO DE CALI”,

Número de proceso	Entidad	Objeto contractual	Valor	Modalidad de selección	Proveedor	Plazo del contrato
CONT. INTERADTIVO-290-2019	CUNDINAMARCA - ALCALDÍA MUNICIPIO DE MADRID	ELABORACIÓN DE AVALUOS COMERCIALES DE BIENES INMUEBLES PARA LA ADQUISICIÓN Y DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE PREDIOS DEL MUNICIPIO DE MADRID CUNDINAMARCA.	250,000,000	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA.	5 meses
CD-MSCGM-088-2019	META - ALCALDÍA MUNICIPIO DE SAN CARLOS DE GUAROA	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACION DE AVALUOS COMERCIALES DEL AREA URBANA Y RURAL TENDIENTES A CONSOLIDACION DE INVENTARIOS DE BIENES INMUEBLES QUE PUEDAN TENER AFECTACION DE TIPO AMBIENTAL E IDENTIFICACION DE PREDIOS DE LAS AREAS DE IMPORTACION ECOSISTEMICA DE FUENTES HIDRICAS EN EL MUNICIPIO DE SAN CARLOS DE GUAROA- META	30,313,200.00	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	AVALUADORES Y CONSTRUCTORES S.A.S	60 días

ANÁLISIS DE MERCADO QUE SOPORTA LA CONTRATACIÓN MEDIANTE LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA, CUYO OBJETO ES: "PRESTACIÓN DE SERVICIO PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS DE LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI, EN CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO DENOMINADO "BP – 26002563 "FORTALECIMIENTO DEL INVENTARIO DE LOS BIENES INMUEBLES DE SANTIAGO DE CALI",

Número de proceso	Entidad	Objeto contractual	Valor	Modalidad de selección	Proveedor	Plazo del contrato
FDLUSA-CPS-165-2019	BOGOTÁ D.C. - ALCALDÍA LOCAL DE USAQUÉN	PRESTAR SUS SERVICIOS PROFESIONALES A LA ALCALDÍA LOCAL DE USAQUEN APOYANDO LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO 1568 LE-GALIZATE, EN EL COMPONENTE TÉCNICO AVALUANDO COMER-CIALMENTE LOS PREDIOS TENDIENTES' A LA TITULACIÓN CON-FORME A GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE DESA-RROLLO LOCAL POR PRECIO UNITARIO	11,500,000	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	AVALUOS ACREDITADOS A.A S.A.S	6 meses
SI-CD-058-2021	MUNICIPIO DE ITAGUI	Prestación de servicios para apoyar a la Secretaría de Infraestructura en la realización de los avalúos comerciales corporativos de los bienes inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura vial, mejoramiento de espacios públicos y/o equipamientos en el municipio de Itagüí.	24.395.000	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Avalúos y Tasaciones de Colombia Valorar SA	3 años
FDLUSA-CPS-230-2018	ALCALDIA LOCAL DE USAQUEN	"PRESTAR SUS SERVICIOS PROFESIONALES A LA ALCALDÍA LOCAL DE USAQUEN APOYANDO LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO 1568 LEGALIZATE, EN EL COMPONENTE TÉCNICO AVALUANDO COMERCIALMENTE LOS PREDIOS TENDIENTES A LA TITULACIÓN CONFORME A GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE DESARROLLO LOCAL POR PRECIO UNITARIO".	10.000.000	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	AVALUOS ACREDITADOS A.A. SAS	20 días

ANÁLISIS DE MERCADO QUE SOPORTA LA CONTRATACIÓN MEDIANTE LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA, CUYO OBJETO ES: “PRESTACIÓN DE SERVICIO PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS DE LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI, EN CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO DENOMINADO “BP – 26002563 “FORTALECIMIENTO DEL INVENTARIO DE LOS BIENES INMUEBLES DE SANTIAGO DE CALI”,

Número de proceso	Entidad	Objeto contractual	Valor	Modalidad de selección	Proveedor	Plazo del contrato
190-CD2105-99	CORANTIOQUIA	Prestar los servicios de elaboración y sustentación de dictamen pericial que objete y/o aclare y/o solicite adición al dictamen pericial financiero presentado por BIOCHEMICAL GROUP S.A.S dentro del proceso judicial bajo el radicado 05001233300020190230900	49.980.000	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Avalúos y Tasaciones de Colombia Valorar SA	7 meses

Fuente: Secop I y II

3.3 Análisis de los procesos de contratación identificados

Con base en los procesos de contratación encontrados en las secciones 4.1 y 4.2, que tienen relación con a la realización de avalúos, lo que da una idea de la modalidad de contratación, la experiencia exigida al proveedor, garantías exigidas, algunos aspectos técnicos y los criterios de evaluación a exigir en el presente proceso.

A. Modalidad de Contratación

La modalidad de los contratos realizados por los diferentes entes fue contratación directa.

La contratación directa se fundamenta bajo las siguientes condiciones:

- Urgencia manifiesta.
- Contratación de empréstitos.
- Contratos interadministrativos, siempre que las obligaciones derivadas del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos.
- La contratación de bienes y servicios en el sector Defensa, que necesiten reserva para su adquisición
- Los contratos para el desarrollo de actividades científicas y tecnológicas.
- Los contratos de encargo fiduciario.
- Cuando no exista pluralidad de oferentes en el mercado.
- Para la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que sólo puedan encomendarse a determinadas personas naturales.
- El arrendamiento o adquisición de inmuebles.
- Contratación de bienes y servicios de la Dirección Nacional de Inteligencia

Bajo este precepto, la entidad que decida realizar contratación directa, debe justificar jurídicamente la viabilidad de realizarlo, sin caer en perjuicio de la misma.

B. Plazo del contrato

Para el presente proceso tiene un promedio de duración de 4 meses a partir de la fecha de inicio, conforme con los procesos evaluados.

La administración ha previsto una duración de 4 meses, que es a fin con la duración de los contratos provistos.

C. Experiencia exigida al proveedor

Para la realización del proyecto, se requiere una experiencia con contratos cuya sumatorias en valores sean iguales o superiores al 100% del presupuesto oficial, conforme con los siguientes códigos de las naciones unidas:

CLASIFICACIÓN UNSPSC					
GRUPO	**SEGMENTO**	**FAMILIA**	**CLASE**	**PRODUCTO**	**CODIGO UNSPSC**
Servicios	Servicios de Gestión - Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios de recursos humanos	Desarrollo de recursos humanos	Perfeccionamiento de la función de gestión	80111501
Servicios	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Servicios de administración inmobiliaria		80131800
Servicios	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Servicios de administración inmobiliaria	Servicios de avalúo de inmuebles	80131802

D. Garantías exigidas

En la información analizada se puede observar, que se solicitan pólizas que garantizan: Cumplimiento. Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales. Garantía de Responsabilidad Civil Extracontractual. Calidad y correcto funcionamiento de los bienes. Garantías extendidas y las demás que se requieran para este tipo de contratación.

El contratista deberá constituir a favor del DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI – UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS, una garantía que avalará el cumplimiento de todas las obligaciones surgidas del contrato y la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado, para lo cual podrá otorgar como mecanismo de cobertura de riesgos cualquiera de las garantías contempladas en el artículo 2.2.1.2.3.1.2 del Decreto 1082 de 2015, la cual se mantendrá vigente durante la ejecución del contrato hasta su liquidación y la prolongación de sus efectos y se ajustará a los límites, existencia y extensión del riesgo amparado y riesgos derivados del incumplimiento de las obligaciones del contrato:

RIESGOS	DESCRIPCIÓN	%	VIGENCIA
Cumplimiento (Artículo 116 del Decreto 1510 de 2013 y Artículo 2.2.1.2.3.1.7 del Decreto 1082 de 2015)	Ejecución cabal de las actividades inherentes al objeto contractual, por parte del contratista	20% del valor del contrato	Por la duración del contrato y seis (6) meses más
Pago de salarios, Prestaciones Sociales legales e indemnizaciones laborales. (Artículo 122 del Decreto 1510 de 2013 y Artículo 2.2.1.2.3.1.7 / 2.2.1.2.3.1.13. del Decreto 1082 de 2015)	Ejecución cabal de las actividades inherentes al objeto contractual, por parte del contratista	5% del valor del contrato	Por la duración del contrato y seis (6) meses más
Calidad del servicio. (Artículo 124 del Decreto 1510 de 2013 y Artículo 2.2.1.2.3.1.7 / 2.2.1.2.3.1.15. del Decreto 1082 de 2015)	Este amparo cubre a la Entidad Estatal por los perjuicios deri-vados de la deficiente calidad del servicio prestado.	20% del valor del contrato	Por la duración del contrato y seis (6) meses más
Responsabilidad Civil Extracontractual (Artículo 117 del Decreto 1510 de 2013 y Artículo 2.2.1.2.3.1.5 del Decreto 1082 de 2015)	Proteger de eventuales reclamaciones de terceros derivadas de la responsabilidad extracontractual que surja de las actuaciones, hechos u omisiones de su contratista.	200 SMLMV	Por la duración del contrato

E. Aspectos técnicos

Se evidencia que las especificaciones técnicas solicitadas en dichos procesos corresponden a los avalúos de bienes. Las anteriores especificaciones técnicas se tendrán en cuenta para la necesidad del presente proceso, respecto de las características establecidas en la normatividad de avalúos.

3.4 Aspectos técnicos de la demanda

La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios, para efectos de adelantar procesos de aseguramiento, enajenación y arrendamientos de bienes inmuebles, con la cual se quiere dar cumplimiento a la Dimensión 4 Cali Gobierno Incluyente, línea estratégica 401 Transición hacia Cali Distrito Especial, Programa 401001 Implementación Cali Distrito Especial – Meta “Actualizar en un 50% la información de Bienes Inmuebles propiedad del Distrito” del Plan de desarrollo, requiere indispensable contar el avalúo de reconstrucción, renta y comerciales respectivamente, a partir del cual se determinará el valor del canon de arrendamiento o el precio de la venta.

En este programa se adelantarán acciones orientadas a consolidar sistemas de información armonizados (catastro, estratificaciones, nomenclatura), desarrollar procesos de producción de información para la toma de decisiones, realizar avalúos de renta de los bienes inmuebles, realizar avalúos de reconstrucción a nuevo de bienes inmuebles, Realizar avalúos comerciales de los bienes inmuebles, infraestructura de datos estadísticos e infraestructura de datos espaciales.

Por lo tanto, se requiere realizar cuarenta (40) avalúos comerciales (ACTUALIZACION - RECONSTRUCCION A NUEVO - SEGUROS) Y veintiún (21) avalúos comerciales (RENTA) de bienes inmuebles propiedad del Distrito Especial de Santiago de Cali, presentados a continuación:

AVALÚO PARA RECONSTRUCCIÓN A NUEVO (SEGUROS)

No.	PREDIO No.	TIPO DE PREDIO
1	Cra. 5 # 6-64	Teatro Municipal
2	Cra. 3 # 12-28	Teatro Jorge Isaac
3	Avenida 2 Norte # 10-70	Complejo C.A.M
4	Carrera 10 # 12 - 15	Palacio de Justicia
5	Carrera 5 # 6 - 5	Centro Cultural - Antigua FES
6		Coliseo del Pueblo
7	Cra. 25 #14c50	Coliseo Mariano Ramos - María Isabel Urrutia
8	Carrera 52 con Calle 2	Unidad Deportiva Alberto Galindo
9	Entre las carreras 34 y 36 con diagonal 28	Unidad Deportiva San Fernando
10		Unidad Deportiva Jaime Aparicio
11	Calle 12 # 1- 12 Centro	Edificio Coltabaco
12	Oeste, Cra. #5-105	Museo arte La Tertulia
13	Cra. 5 #7-02	Edificio Proartes
14	Avenida 6N # 13N-50	Edificio Boulevard de la Sexta
15	Avenida 6Norte # 6 - 104	Edificio San Marino
16	Avenida 5AN # 20-08	Edificio Fuente Versalles
17	Av. 2 Nte. #10 Norte-1 a 10 Norte-75	Plazoleta Jairo Varela
18		I.E Nuevo Latir
19	Avenida 4 Oeste #19-72 Terrón Colorado	C.A.L.I 1
20	Avenida 3CN #47AN 18 Vipasa	C.A.L.I 2
21	Carrera 9 # 2-91 San Antonio	C.A.L.I 3
22	Calle 44 # 1H 44 Manzanares	C.A.L.I 4
23	Carrera 1D # 65 - 00 La Rivera	C.A.L.I 5
24	Carrera 8N #70A 16 Los Guaduales	C.A.L.I 6
25	Calle 73 con Carrera 7M Alfonso López	C.A.L.I 7

26	Calle 39 Con Carrera 13 Las Américas	C.A.L.I 8
27	Carrera 16N # 15-79 Aranjuez	C.A.L.I 9
28	Calle 14B # 41- 25 El Guabal	C.A.L.I 10
29	Carrera 33A con calle 31 San Carlos	C.A.L.I 11
30	Calle 44 con carrera 24C Nueva Floresta	C.A.L.I 12
31	Carrera 72C con carrera 28 El Poblado I	C.A.L.I 13
32	Carrera 27 # 78A - 04 Bonilla Aragón	C.A.L.I 14
33	Carrera 41B # 41B con Calle 50 El Vallado	C.A.L.I 15
34	Calle 38 con Carrera 41 La Unión	C.A.L.I 16
35	Calle 13B con 64 y 65 Bonilla Aragón	C.A.L.I 17
36		C.A.L.I 18
37	Calle 4 con Carrera 94 Meléndez	C.A.L.I 19
38	Carrera 52 con Calle 2 Siloé	C.A.L.I 20
39	Carrera 23 # 120- 00 Decepaz	C.A.L.I 21
40	Carrera 127 # 22A 60 Parcelaciones Pance y La María	C.A.L.I 22

PREDIOS AVALÚO COMERCIAL (RENTA)

PREDIOS AVALÚO COMERCIAL									
DESCRIPCIÓN DEL PREDIO									
CANT	**TIPO DE PREDIO**	**DIRECCIÓN**	**MATRICULA INMOBILIARIA**	**IDENTIFICACIÓN PREDIAL/REFERENCIA CATASTRAL**	**OBJETO DEL AVALÚO**	**ÁREA DE TERRENO SIGCATWEB CATASTRO (M2)**	**ÁREA CONSTRUCCIÓN (M2)**	**UBICACIÓN**	**OBSERVACIÓN**
1	LOCAL COMERCIAL 45-A	CARRERA 6 16-47 SEMISOTANO CENTRO COMERCIAL "MEGACENTRO INTERNACIONAL " P.H	**370-485493**	**A039601100901 16**	VENTA	5	16	CALI	PREDIO URBANO
2	LOCAL COMERCIAL 44-A	CARRERA 6 16-47 SEMISOTANO CENTRO COMERCIAL "MEGACENTRO INTERNACIONAL " P.H	**370-485492**	**A039601090901**	VENTA	5	16	CALI	PREDIO URBANO
3	LOCAL COMERCIAL 035-A	CARRERA 6 16-47 SEMISOTANO CENTRO COMERCIAL "MEGACENTRO INTERNACIONAL " P.H	**370-485483**	**A039601000901**	VENTA	4	12	CALI	PREDIO URBANO
4	DEPOSITO 27.	CALLE 31N 2BN-49/53/57/61 CENTRO	**370-336901**	**J061204550000**	VENTA	3	19	CALI	PREDIO URBANO

		COMERCIAL SANTIAGO P.H							
5	LOCAL 5-42.	CALLE 31N 2BN-49/53/57/61. EDIF. CENTRO COMERCIAL SANTIAGO P.H.	**370-336785**	**J061203410000**	VENTA	4	11	CALI	PREDIO URBANO
6	LOCAL 5-41	CALLE 31N 2BN-49/53/57/61. EDIF. CENTRO COMERCIAL SANTIAGO P.H.	**370-336784**	**J061203400000**	VENTA	4	11	CALI	PREDIO URBANO
7	LOCAL 5-40	CALLE 31N 2BN-49/53/57/61. EDIF. CENTRO COMERCIAL SANTIAGO P.H.	**370-336783**	**J061203390000**	VENTA	4	11	CALI	PREDIO URBANO
8	LOCAL 5-39	CALLE 31N 2BN-49/53/57/61. EDIF. CENTRO COMERCIAL SANTIAGO P.H.	**370-336782**	**J061203380000**	VENTA	4	11	CALI	PREDIO URBANO
9	LOCAL 5-38	CALLE 31N 2BN-49/53/57/61 CENTRO COMERCIAL SANTIAGO P.H	**370-336781**	**J061203370000**	VENTA	4	11	CALI	PREDIO URBANO
10	LOCAL 4-32	CALLE 31N 2BN-49/53/57/61 CENTRO COMERCIAL SANTIAGO P.H	**370-336725**	**J061202810000**	VENTA	4	11	CALI	PREDIO URBANO
11	LOCAL 4-31	CALLE 31N 2BN-49/53/57/61 CENTRO	**370-336724**	**J061202800000**	VENTA	4	11	CALI	PREDIO URBANO

		COMERCIAL SANTIAGO P.H							
12	LOCAL 4-30	CALLE 31N 2BN-49/53/57/61 CENTRO COMERCIAL SANTIAGO P.H	**370-336723**	**J061202790000**	VENTA	4	11	CALI	PREDIO URBANO
13	LOCAL 4-29	CALLE 31N 2BN-49/53/57/61 CENTRO COMERCIAL SANTIAGO P.H	**370-336722**	**J061202780000**	VENTA	4	11	CALI	PREDIO URBANO
14	LOCAL 4-28	CALLE 31N 2BN-49/53/57/61 CENTRO COMERCIAL SANTIAGO P.H	**370-336721**	**J061202770000**	VENTA	4	11	CALI	PREDIO URBANO
15	LOCAL 4-27	CALLE 31N 2BN-49/53/57/61 CENTRO COMERCIAL SANTIAGO P.H	**370-336720**	**J061202760000**	VENTA	4	11	CALI	PREDIO URBANO
16	LOCAL 3-66	CALLE 31N 2BN-49/53/57/61 CENTRO COMERCIAL SANTIAGO P.H	**370-336677**	**J061202330000**	VENTA	5	18	CALI	PREDIO URBANO
17	LOCAL 31	CALLE 10 74-A-12 EDIF. "SORRENTOCO MERCIALES CAPRI #1 URB/CIUDAD CAPRI-CALI. 1 PISO	**370-284551**	**K071601830000**	VENTA	16	60	CALI	PREDIO URBANO

18	LOCAL 30	CALLE 10 74-A-12 EDIF. "SORRENTO COMERCIALES CAPRI #1 URB/CIUDAD CAPRI-CALI. 1 PISO	**370-284550**	**K071601820000**	VENTA	17	61	CALI	PREDIO URBANO
19	GARAJE NO. 747	AVENIDA 4 NORTE CENTRO COMERCIAL LA PASARELA-TORRE PARQUEADEROS	**370-331257**	**B029404190000**	VENTA	5	10	CALI	PREDIO URBANO
20	GARAJE NO. 748	AVENIDA 4 NORTE CENTRO COMERCIAL LA PASARELA-TORRE PARQUEADEROS	**370-331258**	**B029404200000**	VENTA	5	10	CALI	PREDIO URBANO
21	LOTE 2	LOTE 2 BARRIO LA PRIMAVERA	**370-395800**	**E020000020000**	VENTA	816	35	CALI	PREDIO URBANO

ANÁLISIS DE MERCADO QUE SOPORTA LA CONTRATACIÓN MEDIANTE LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA, CUYO OBJETO ES: "PRESTACIÓN DE SERVICIO PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS DE LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI, EN CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO DENOMINADO "BP – 26002563 "FORTALECIMIENTO DEL INVENTARIO DE LOS BIENES INMUEBLES DE SANTIAGO DE CALI",

En el presente anexo, se evidencia que se requiere un total de cuarenta (40) avalúos comerciales (ACTUALIZACION - RECONSTRUCCION A NUEVO - SEGUROS) y veintiún (21) avalúos comerciales (RENTA) de bienes inmuebles propiedad del Distrito Especial de Santiago de Cali, cabe entender que el área construida puede ser distinta al área del lote, debido a que el área construida puede contener una o más características que sean mayor a la disponibilidad del espacio del, por lo que el avaluador a contratar debe estimar el avalúo comercial, el estado del predio y otras características estipuladas en el contrato, conforme al trabajo de campo que realice en los predios.

4. Análisis de la Oferta

A continuación, Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios (UAEGBS) presenta la información proveniente de la oferta del mercado sobre la "PRESTACIÓN DE SERVICIO PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS DE LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI, EN CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO DENOMINADO "BP – 26002563 "FORTALECIMIENTO DEL INVENTARIO DE LOS BIENES INMUEBLES DE SANTIAGO DE CALI",, para garantizar el desarrollo de actividades propias de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios del Distrito de Santiago de Cali.

Se utilizó La Clasificación de Actividades Económicas con códigos CIIU (Clasificación Internacional Industrial Uniforme), con los cuales se utilizaron las empresas cuyo objeto social cumple con los parámetros para la realización del objeto contractual. Estos códigos son:

CIIU	Descripción Código CIIU-Clasificación Industrial Internacional Uniforme Versión 4 A.C2
3312	Mantenimiento y reparación especializado de maquinaria y equipo
4741	Comercio al por menor de computadores, equipos periféricos, programas de informática y equipos de telecomunicaciones en establecimientos especializados
7112	Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica[3]

4.1 Empresas que proveen servicios de avalúos

En la siguiente tabla se identifican los posibles proveedores del mercado. Las fuentes de información consultadas fueron procesos de contratación previos y la base de proveedores del SECOP II.

[3] Se incluye la 7110 como referencia, ya que es la actividad anterior

ANÁLISIS DE MERCADO QUE SOPORTA LA CONTRATACIÓN MEDIANTE LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA, CUYO OBJETO ES: "PRESTACIÓN DE SERVICIO PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS DE LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI, EN CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO DENOMINADO "BP – 26002563 "FORTALECIMIENTO DEL INVENTARIO DE LOS BIENES INMUEBLES DE SANTIAGO DE CALI",

NIT	Razón social	Contacto	Ciudad	Registrado en SECOP II
900397645	INFIS Inventarios	3005549279	Bogotá	Sí
860046645	Price Water Cooper House	***Teléfono***: (57-2) 661 6710 Fax: (57-2) 684 5510	Bogotá	Sí
800243032	Data Inventarios SA	3174298324	Bogotá	Sí
830514592	RCM inventarios LTDA	3205776870	Bogotá	Sí
800003156	Activos e inventarios	gerencia@activoseinventarios.com	Medellín	Sí
830014292	GPYP LTDA	3102825983	Bogotá	Sí
890112280	Delgado & Asociados LTDA	3872874	Barranquilla	Sí
900513163	Zona Consulting SAS	3138355214	Bogotá	Sí
900042668	TINSA LTDA	laura.herrera@tinsa.co	Bogotá	Sí
830022382	Avaluadores Profesionales Asociados S.A.S	info@apra.com.co	Bogotá	Sí
900785704	Accounting Advisory Management Cha consulting SAS	3107698554	Bogotá	Sí
805024907	LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAIZ	comercial@lonjacolombiana.com - 8801159	Cali	Sí
830107931	ABL Capital	7042605 - Correo electrónico para notificaciones SECOP II: nicolas.uribe@abl-capital.com	Bogotá	SI
901038068	CONIC CONSULTORES INTEGRALES DE COLOMBIA SAS	info@conicconsultores.com	Bogotá	SI
900374170	GESTIOPOLIS	gestiopolis.sas@gmail.com	Cali	Sí
805018965	INAVIN	rcrespo@inavin.com	Cali	Sí

De conformidad con la ley 590 de 2000, se muestra a continuación la clasificación de las MiPymes de acuerdo con la cantidad de personal contratado y el monto de sus activos totales:

ANÁLISIS DE MERCADO QUE SOPORTA LA CONTRATACIÓN MEDIANTE LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA, CUYO OBJETO ES: "PRESTACIÓN DE SERVICIO PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS DE LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI, EN CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO DENOMINADO "BP – 26002563 "FORTALECIMIENTO DEL INVENTARIO DE LOS BIENES INMUEBLES DE SANTIAGO DE CALI",

Clasificación de las empresas conforme a la Ley 590 de 2020		
Clasificación	Criterio personal	Activos
Microempresa	Personal no superior a 10 trabajadores	Activos totales inferiores a 501 salarios mínimos mensuales legales vigentes
Pequeña Empresa	Personal entre 11 y 50 trabajadores	Activos totales mayores a 501 y menores a 5.001 salarios mínimos mensuales legales vigentes.
Mediana	Personal entre 51 y 200 trabajadores	Activos totales entre 5.001 y 15.000 salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Conforme a esto, se incluye a continuación las empresas del sector que entran en la clasificación de pequeñas y medianas empresas que pueden dar cumplimiento al presente objeto del contrato:

NIT	Razón social	Contacto	Ciudad
892200328	DISTRIBUCIONES ELECTRICAS DE SABANAS S.A. (DISELECSA S.A.)	*Teléfono: (5)3288007*	BARRANQUILLA
900324784	CONSULTEC INTERNATIONAL SUCURSAL COLOMBIA	(1) 6210047	BOGOTA, D.C

4.2 Análisis de precios

Respecto del presupuesto, proveniente del proyecto de inversión "BP-26002563 - Fortalecimiento del inventario de los Bienes Inmuebles propiedad de Santiago de Cali", el cual es hasta por la suma de DOSCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO ONCE PESOS M/CTE ($271.957.111), este funcionará como un presupuesto que se ira agotando en la medida en que se realicen los avalúos previstos en el presente proceso, soportado en el siguiente recurso:

ID	NOMBRE PROYECTO	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	POSPRE	VALOR ASIGNADO
BP-26002563	Fortalecimiento del inventario de los Bienes Inmuebles propiedad de Santiago de Cali	Realizar la identificación de los avalúos comerciales, de renta y de reconstrucción a nuevo a ser avaluados	2.3.2.02.02.008 - Servicios prestados a las empresas y servicios de producción	$32.897.088
		Realizar avalúos comerciales de los bienes inmuebles		$13.017.926
		Realizar avalúos de renta de los bienes inmuebles.		$23.173.631
		Realizar avalúos de reconstrucción a nuevo de bienes inmuebles.		$202.868.466
TOTAL, PRESUPUESTO				**$271.957.111**

ANÁLISIS DE MERCADO QUE SOPORTA LA CONTRATACIÓN MEDIANTE LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA, CUYO OBJETO ES: "PRESTACIÓN DE SERVICIO PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS DE LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI, EN CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO DENOMINADO "BP – 26002563 "FORTALECIMIENTO DEL INVENTARIO DE LOS BIENES INMUEBLES DE SANTIAGO DE CALI",

Para el caso de los "AVALUOS *PARA RECONSTRUCCIÓN A NUEVO (SEGUROS)*", se destinará un presupuesto para un valor total de CUARENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M7CTE ($47.600.000), incluido IVA y demás costos directos e indirectos.

En el caso de los "AVALUOS COMERCIAL (RENTA)**"**, se propuso tener como referencia las liquidaciones realizadas en el numeral a) del artículo 2 de la Resolución No. 1178 del 24 de septiembre de 2019 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, donde el precio base de liquidación de honorarios por avalúo será igual a: (1.0 SMMLV) + (Monto resultado del avalúo * 1x1000), siendo destinado un recurso de DOSCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO ONCE PESOS ($224.357.111), incluido IVA y demás costos directos e indirectos.

Este contrato tiene en cuenta el impuesto a las ventas y demás costos directos e indirectos, discriminados así:

ANTES DE IMPUESTOS	$ 210.819.466
IVA (19%)	$ 40.055.699
ESTAMPILLAS 10%	$ 21.081.947
TOTAL	**$ 271.957.111**

El servicio a contratar se realizará mediante pagos parciales, según los requerimientos y necesidades del Distrito de Santiago de Cali – Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios y tendrá un plazo máximo a la terminación de la vigencia fiscal o, hasta agotar el total del presupuesto. Este servicio se cancelará una vez se de viabilidad por parte del respectivo supervisor asignado.

El Distrito de Santiago de Cali efectúa en el momento del pago de la factura, una serie de descuentos por concepto de tasas del orden municipal, las cuales serán aplicadas a la eventual contratación, esto sin alterar los impuestos de orden nacional, así:

Estampillas Distrito de Santiago de Cali.

CONTRATOS	% A APLICAR	DISCRIMINADOS ASÍ:	
Mayores de: $ 154.752.288[4] (4.072 UVT)	10,00%	- Pro Desarrollo	3,50%
		- Pro Univalle	2,00%
		- Pro Hospital	1,00%
		- Pro UniPacifico	0,50%
		- Pro Cultura	1,00%
		- Pro Adulto Mayor	2,00%

Fuente: Departamento Administrativo de Hacienda Municipal de Santiago de Cali.

[4] https://www.portafolio.co/economia/impuestos/uvt-para-2022-en-cuanto-lo-fijo-la-dian-y-para-que-es-usado-559127

5. Conclusiones

- Al realizar este proceso, se logrará consolidar sistemas de información armonizados (catastro, estratificaciones, nomenclatura), desarrollar procesos de producción de información para la toma de decisiones, realizar avalúos de renta de los bienes inmuebles, realizar avalúos de reconstrucción a nuevo de bienes inmuebles, realizar avalúos comerciales de los bienes inmuebles, infraestructura de datos estadísticos e infraestructura de datos espaciales, con el fin de que el Distrito de Santiago de Cali pueda adelantar tramites de aseguramiento, procesos de enajenación y arrendamientos de bienes inmuebles, lo que conllevaría primero salvaguardar todos los bienes del Distrito y segundo obtener ingresos de canones de arrendamiento y venta de bienes que la Alcaldia no va a usufructuar.

- El sector está compuesto por empresas privadas que actúan como contratantes y prestadores de servicios dentro de los cuales se encuentra el servicio de avaluó, evaluó y manejo de inventarios, estos deben estar autorizados mediante el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.)

- El sector económico a analizar dado el objetivo general del proyecto es el de Servicios, y de acuerdo a la Clasificación Industrial Internacional Uniforme – (CIIU) de todas las actividades económicas, se encuentra bajo el Código **7112** Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica, y el código 84111507 – Servicio de contabilidad de inventario, según el Clasificador de Bienes y servicios de Naciones Unidas (UNSPSC) y la Resolución 000114 del 20 de diciembre del 2020, expedida por la DIAN. Este proceso tiene un presupuesto de DOSCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO ONCE PESOS M/CTE ($271.957.111), incluido IVA y todos costos asociados en la ejecución del contrato.

- La fuente de los recursos de esta contratación es mediante el proyecto de inversión, denominado "BP–26002563 "*Fortalecimiento del inventario de los Bienes Inmuebles de Santiago de Cali*", las actividades relacionadas para realizar los respectivos avalúos están financiadas por la POSPRE *"2.3.2.02.02.008 - Servicios prestados a las empresas y servicios de producción"*, son:
    1. Realizar la identificación de los avalúos comerciales, de renta y de reconstrucción a nuevo a ser avaluados
    2. Realizar avalúos comerciales de los bienes inmuebles
    3. Realizar avalúos de renta de los bienes inmuebles.
    4. Realizar avalúos de reconstrucción a nuevo de bienes inmuebles.

ANÁLISIS DE MERCADO QUE SOPORTA LA CONTRATACIÓN MEDIANTE LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA, CUYO OBJETO ES: “PRESTACIÓN DE SERVICIO PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS DE LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI, EN CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO DENOMINADO “BP – 26002563 “FORTALECIMIENTO DEL INVENTARIO DE LOS BIENES INMUEBLES DE SANTIAGO DE CALI”,

- La entidad que decida realizar contratación directa, debe justificar jurídicamente la viabilidad de realizarlo, sin caer en perjuicio de la misma, esto como un soporte que de transparencia al proceso.
- El servicio a contratar se realizará mediante pagos parciales, según los requerimientos y necesidades del Distrito de Santiago de Cali – Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios y tendrá un plazo máximo a la terminación de la vigencia fiscal o, hasta agotar el total del presupuesto. Este servicio se cancelará una vez se de viabilidad por parte del respectivo supervisor asignado.

ISRAEL HURTADO MORENO
Profesional Especializado Contratista.

Proyectó: Juan Pablo Gómez Jaramillo – Contratista
Fabio Andrés Espinosa – Contratista