

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

A continuación, se presentan los estudios previos requeridos conforme con lo dispuesto en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80/93 y el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, para adelantar un proceso de contratación directa y la consecuente suscripción del contrato.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

El Plan Distrital de Desarrollo 2020-2024 “BOGOTÁ UN NUEVO CONTRATO SOCIAL Y AMBIENTAL PARA EL SIGLO XXI”, tiene como objetivo general “Consolidar un nuevo contrato social, ambiental e intergeneracional que permita avanzar hacia la igualdad de oportunidades, recuperando la pérdida económica y social derivada de la emergencia del COVID-19, capitalizando los aprendizajes y los canales de solidaridad, redistribución y reactivación económica creados para atender y mitigar los efectos de la pandemia y de esta forma construir con la ciudadanía, una Bogotá donde los derechos de los más vulnerables sean garantizados a través de: la ampliación de las oportunidades de inclusión social y productiva, en particular de las mujeres, los jóvenes y las familias, para superar progresivamente los factores de naturalización de la exclusión, discriminación y segregación socioeconómica y espacial que impiden la igualdad de oportunidades y el ejercicio de una vida libre, colectivamente sostenible y feliz

El Plan prevé a Bogotá integrada con la región a través de la creación de la Región Metropolitana Bogotá-Cundinamarca y de un POT con visión regional, devolviéndole a la Estructura Ecológica Principal (EEP) su carácter de principal y en consecuencia de ordenadora del territorio, así como un sistema multimodal de movilidad basado en una red de metro regional, acorde con las proyecciones demográficas del censo 2018 para Bogotá y la región.”

El Plan de Desarrollo 2020-2024, adoptado mediante Acuerdo No. 761 de 2020, por el Concejo de Bogotá, cuenta con 30 logros distribuidos en cinco (5) propósitos:

1. Hacer un nuevo contrato social con igualdad de oportunidades para la inclusión social, productiva y política.
2. Cambiar nuestros hábitos de vida para reverdecer a Bogotá y adaptarnos y mitigar la crisis climática.
3. Inspirar confianza y legitimidad para vivir sin miedo y ser epicentro de cultura ciudadana, paz y reconciliación.
4. Hacer de Bogotá – Región un modelo de movilidad multimodal, incluyente y sostenible.
5. Construir Bogotá – Región con gobierno abierto, transparente y ciudadanía consciente.

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

Analizando los anteriores lineamientos establecidos en el Plan Distrital de Desarrollo, es necesario reconocer que, si bien Catastro Distrital se destaca por su solidez técnica y por la confiabilidad en la información que entrega, se hace necesario fortalecer la capacidad de capturar, integrar y disponer información geográfica y catastral que responda a las necesidades de información para la gestión de políticas públicas y fiscales, permitiendo mejorar la oferta de servicios al ciudadano y contribuyendo a la implementación de un Catastro Nacional con enfoque multipropósito.

La información inmobiliaria que captura la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, es la base fundamental para lograr la misionalidad del catastro multipropósito. El inventario descriptivo como cartográfico de la propiedad inmobiliaria a lo largo de los últimos años a nivel nacional se ha convertido en referente para permitir a los municipios contar con solvencia y autonomía financiera, seguridad jurídica a los ciudadanos y transparencia en la gestión del territorio.

Este inventario no es estático en el tiempo, año a año los Municipios de acuerdo con su categoría cambian urbanísticamente y de una manera acelerada en razón a los nuevos desarrollos y la construcción de hábitat en sectores formales y no formales, lo cual incide en un número mayor de predios, así como de cambios en las condiciones físicas, económicas y jurídicas que guardan cada uno de ellos, situación que ha generado en diferentes territorios, la necesidad de suscribir contratos o convenios interadministrativos con la UAECD, que permitan mantener actualizada la base catastral y el beneficio para el Municipio de contar con ingresos superiores a los actuales por concepto de impuesto predial, impactando los escenarios de evolución del catastro como plataforma soporte, tanto de la construcción de políticas públicas como de emprendimientos que persiguen la transformación de la realidad territorial.

En consecuencia, un catastro desactualizado además de perder gobernabilidad sobre la administración de datos inmobiliarios y productos relacionados con su gestión, perdería su valor agregado público en los ámbitos de política tributaria, planificación de infraestructuras públicas o privadas, y de desarrollo de proyectos que requieren información sobre el territorio, situación que pondría en contravía a la entidad frente al cumplimiento de su propia misión y frente a los compromisos socioeconómicos que tiene de cara a cada Municipio.

En este orden de ideas y en el marco de los lineamientos establecidos, la UAECD, en el marco del Plan Distrital de Desarrollo 2020-2024, formuló cuatro (4) proyectos:

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

- 7775 - Implementación y prestación de los servicios de gestión y/u operación catastral oficial con fines multipropósito en 20 entidades territoriales.
- 7839 - Fortalecimiento de la infraestructura de Datos Espaciales de Bogotá como herramienta para la integración de la información de las entidades distritales para la toma de decisiones.
- 7840 - Fortalecimiento de la gestión catastral con enfoque multipropósito en Bogotá D.C.
- 7841 - Fortalecimiento Institucional de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD.

Además, mediante el artículo 129 del Acuerdo No. 761 de 2020, fue modificado y ampliado el objeto y funciones de la UAECD especialmente las relacionadas con la autoridad, gestor y operador catastral, ampliando su ejercicio a cualquier lugar del territorio nacional, que le permita establecer sedes, gerencias o unidades de negocio. En este sentido, el artículo 130 del mencionado Acuerdo establece: “Los ingresos que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital perciba como remuneración por la prestación del servicio público catastral, en su condición de gestor u operador catastral, harán parte de su presupuesto como rentas propias, serán recaudados directamente por la entidad y apropiados en su presupuesto mediante Decreto. La entidad podrá realizar gastos de preinversión, diseño, alistamiento y ejecución en el desarrollo de los contratos o convenios interadministrativos que suscriba en ejercicio de las funciones relacionadas con el catastro multipropósito.”. De allí que, para el cumplimiento de los nuevos retos y metas de la entidad, desde el proyecto 7775: " Implementación y prestación de los servicios de gestión y/u operación catastral oficial con fines multipropósito en 20 entidades territoriales", se estén ejecutando estas nuevas atribuciones y funciones de la UAECD en la prestación de los servicios como operador y/o gestor catastral.

Por ello, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD celebró el Contrato Interadministrativo No. 059-2021 con el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, cuyo objeto corresponde a: “Aunar esfuerzos técnicos, administrativos y Financieros para la gestión catastral, en el marco de la prestación del servicio público mediante la ejecución de operaciones técnicas y Administrativas de los procesos de actualización, conservación y difusión de la información catastral (urbana y rural) en la jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias” y cuyo plazo de ejecución es hasta el 31 de diciembre de 2023, la cual en el marco del objeto y obligaciones del negocio jurídico, debe generar la actualización del componente económico el cual incluye: la estructuración de las zonas homogéneas físicas, zonas homogéneas geoeconómicas, la elaboración de modelos econométricos y de tablas de valores de construcción para la liquidación de los avalúos catastrales vigencia 2023 para el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

Por ello, el trabajo se desarrollará específicamente en el departamento de Bolívar, en el área urbana y rural del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, distribuido en 2 grandes áreas de intervención, las cuales se definieron realizando el análisis del territorio, partiendo de la población predial registrada y suministrada por el IGAC, la base de datos geográfica y teniendo en cuenta el lineamiento comunicado mediante oficio 2500DGC-2022-0009954-EE-001 del IGAC para el tratamiento especial de los Territorios Colectivos, por lo cual se excluyen cuatro (4) territorios del proceso (Orika, Tierra Baja, La Boquilla y Caño del Oro).

Teniendo en cuenta que Cartagena es un distrito con características urbanísticas especiales como son: zonas insulares, centro histórico patrimonio cultural de la humanidad, actividad turística y demás; la UAECD debe contratar personal con amplia experiencia y experticia para la realización del estudio de mercado inmobiliario, en la determinación del valor de los terrenos a partir de la metodología de zonas homogéneas, así como la realización de los avalúos comerciales puntuales determinados, tanto en los puntos muestra como en la sensibilidad del proceso que le permitan garantizar los avalúos catastrales de los predios de Cartagena con altos estándares de calidad. En este sentido resulta necesario contratar profesionales con experiencia en procesos de actualización catastral, realización de avalúos comerciales desde puntos muestrales para la construcción de capas económicas, así como, en la aplicación de la normatividad vigente sobre la materia, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC; es necesario que estos profesionales desarrollen las actividades solicitadas en los tiempos necesarios para la puesta en vigencia que desde la UAECD se establezca.

Por ello, una vez identificada la forma como otras entidades realizan este tipo de contrataciones, descrito en el numeral 4.2 de este estudio previo, se concluyó que se requiere contar con los servicios de un evaluador, con el siguiente perfil: Título de formación profesional en ingeniería catastral y geodesia o ingeniería industrial o ingeniería civil o arquitectura o administración pública o administración de empresas o economía o administración logística o ingeniería de sistemas o ingeniería geográfica o afines, con una experiencia profesional de quince (15) años, de los cuales mínimo diez (10) años sea en realización de avalúos de bienes inmuebles incluidos cinco (5) años en determinación de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas para procesos catastrales, con inscripción vigente en el RAA para realizar la actualización del componente económico del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, de conformidad con la delimitación de las zonas que al respecto haga la UAECD. Dentro de su núcleo de conocimiento académico debe acreditar los requisitos de inscripción como evaluador establecidos en el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013 “Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones”.

Así mismo, el futuro contratista deberá acreditar la ejecución de contratos de prestación de servicios con las características definidas en el presente estudio previo, así como las

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

especificadas en el anexo técnico, que forma parte integral del mismo y cuya sumatoria en máximo dos (2) contratos sea igual o superior al presupuesto oficial definido para la presente contratación. El cálculo se expresará en salarios mínimos mensuales legales vigentes, tomando para el efecto el establecido por el Gobierno Nacional para el año de ejecución del contrato que pretenda hacer valer para acreditar dicho requisito.

Verificados los documentos del candidato JORGE ELIECER GAITÁN TORRES, identificado con cédula de ciudadanía número 79.548.029 de Bogotá, se encuentra que cumple con los requisitos de idoneidad y experiencia para adelantar la presente contratación.

Con la presentación de este estudio previo, se solicita adelantar el proceso de contratación, ya que queda evidenciada y justificada la necesidad y conveniencia de realizar este proceso, el cual contribuirá al cumplimiento de los fines de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital; la entidad considera necesario adelantar el proceso contractual mediante la modalidad de contratación directa en virtud de lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, concordante con lo establecido en el artículo 2 numeral 4 literal h) de la Ley 1150 de 2007.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES.

a. OBJETO:

Prestación de servicios profesionales para realizar la Actualización del componente económico para la Unidad de Intervención uno (1), establecida por la UAECD, para el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

b. ALCANCE DEL OBJETO:

Realizar las actividades de campo y estudio técnico para la estructuración de las zonas homogéneas físicas, zonas homogéneas geoeconómicas, modelos econométricos y tablas de valores de construcción, y/o tipologías constructivas (según aplique), garantizando la aplicación del modelo LADM_COL, así como la elaboración de avalúos comerciales de los puntos muestra, para la liquidación de los avalúos catastrales vigencia 2023, de los predios ubicados en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias (Departamento de Bolívar), teniendo en cuenta los procedimientos y lineamientos técnicos establecidos por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para los sectores determinados en el anexo técnico que forma parte integral del presente estudio previo y de acuerdo con la normatividad vigente.

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

c. ESPECIFICACIONES ESENCIALES DEL OBJETO A CONTRATAR:

El trabajo se desarrollará específicamente en el área urbana y rural del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, distribuido en 2 grandes unidades de intervención, las cuales se definieron realizando el análisis del territorio y de la información de los registros y base de datos geográfica suministrados por el IGAC, y teniendo en cuenta los lineamientos para el tratamiento especial de territorios colectivos, especificados mediante oficio 2500DGC-2022-0009954-EE-001 del IGAC, excluyendo cuatro (4) territorios del proceso de actualización (Orika, Tierra Baja, La Boquilla y Caño del Oro), con lo cual se obtienen los siguientes resultados:

CLASE DE SUELO	PREDIOS	%
URBANO	274.736	92,4%
CENTROS POBLADOS	16.687	5,6%
RURAL	5.919	2,0%
TOTAL	297.342	100,0%

A continuación, se presentan las cuatro (4) áreas de operación definidas en las áreas urbana y rural, que corresponden al área geográfica objeto de actualización (Ver imágenes).

En el **Área Urbana**, se definen las siguientes áreas de operación:

Área de Operación Urbana 1 incluye los siguientes sectores: El Laguito, Bocagrande, Centro Histórico, Getsemaní, Manga, La Matuna, Crespo y La Boquilla, caracterizado por una concentración de los usos turísticos con influencia de la costa.

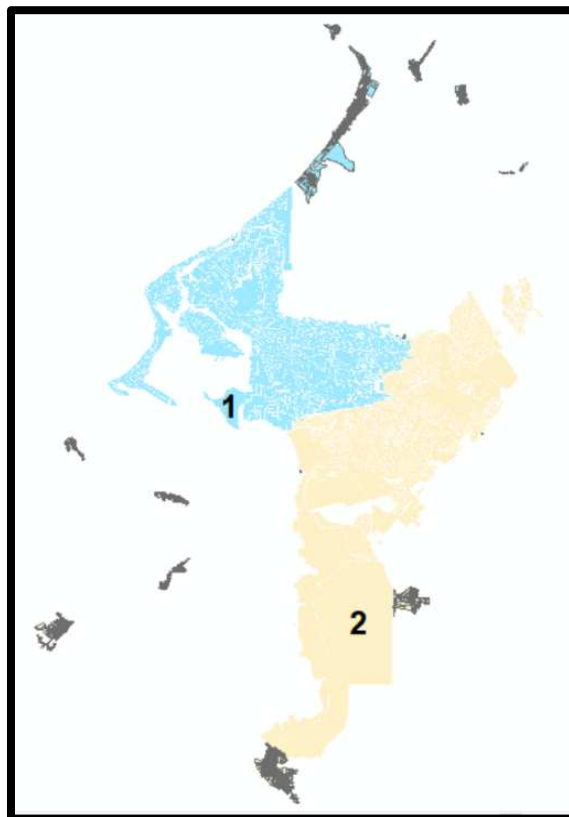
Así mismo, en esta área de operación se incluyen los sectores de Alcibia, Prado, Boston, 11 de Noviembre, La Magdalena, El Gallo, San Antonio, Los Ejecutivos, Las Américas, La Esperanza, Armenia, El Bosque e Isla Manzanillo, en los cuales, se presentan diversos usos complementarios a las actividades residenciales de estratos medio y bajo.

Área de Operación Urbana 2 corresponde a los sectores de: El Bosque, Isla Manzanillo, Bellavista, Villa Barraza, Albornoz, Arroz Barato y Mamonal, con usos asociados a la industria. Esta área de operación se estableció, considerando su vocación principalmente portuaria e industrial de alto impacto, con presencia de zonas francas y parques industriales.

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

Así mismo, en esta área de operación se incluyen los sectores de Villa Rosita, La Princesa, El Rodeo, Nelson Mandela, Los Caracoles, La Central, El Socorro, Ceballos, Candelaria, Blas de Lezo y Nuevo Campestre, en los cuales, se presentan diversos usos complementarios a las actividades residenciales de estratos medio y bajo.

En el siguiente mapa se ilustra geográficamente las dos áreas de operación urbanas descritas anteriormente:



ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

La participación porcentual respecto de la cantidad de predios urbanos es la siguiente:

SUELO URBANO	PREDIOS	%
ÁREA DE OPERACIÓN URBANA 1	139.250	50,7%
ÁREA DE OPERACIÓN URBANA 2	135.486	49,3%
TOTAL	274.736	100,0%

En el **Área Rural**, se definen las siguientes áreas de operación:

Área de Operación Rural 1 incluye los siguientes sectores: Manzanillo del Mar, Karibaná, Barceloneta de Indias, Laguna Club, Terranova, Bahía Gato. Ensenada Bajoseco, Puerto de la Venta, Loma de Arena, Arroyo de Piedra y Arroyo Grande, caracterizados por estar localizados sobre la costa caribe con disponibilidad de playas y usos principalmente turísticos.

Área de Operación Rural 2 corresponde a los sectores de la Isla de Tierra Bomba, Barú, Islas del Rosario, Pasacaballos, inmediaciones de Cospique, Monterrey, Tarapacá, Bayunca y Pontezuela. Limita con los sectores industriales que hacen parte del área de operación urbana 2, con usos predominantemente turísticos y agropecuarios.

Para los **Centros Poblados**, la distribución se realizó acorde con la localización geográfica de las áreas de operación definidas para el resto del área rural. Como resultado de la determinación de las áreas de operación se tienen los totales de predios presentados de la siguiente tabla.

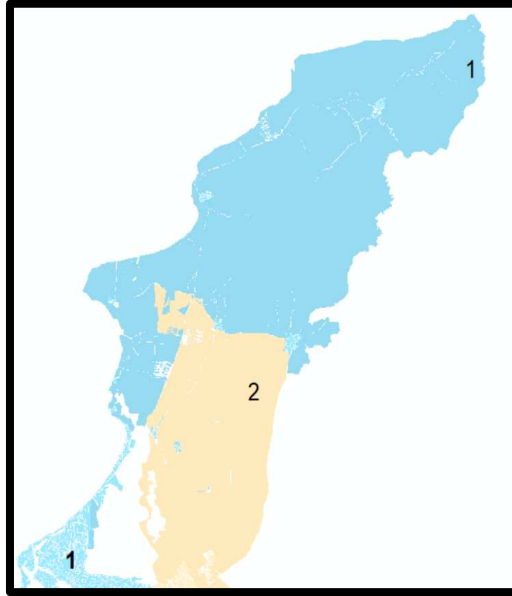
SUELO RURAL	PREDIOS RURALES	PREDIOS EN CENTROS POBLADOS	TOTAL DE PREDIOS	%
ÁREA DE OPERACIÓN RURAL 1	3.594	8.081	11.675	70,0%
ÁREA DE OPERACIÓN RURAL 2	2.325	8.606	10.931	65,5%
TOTAL	5.919	16.687	22.606	135,5%

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90,
Código postal: 111311
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Tel: (57) 601 2347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015



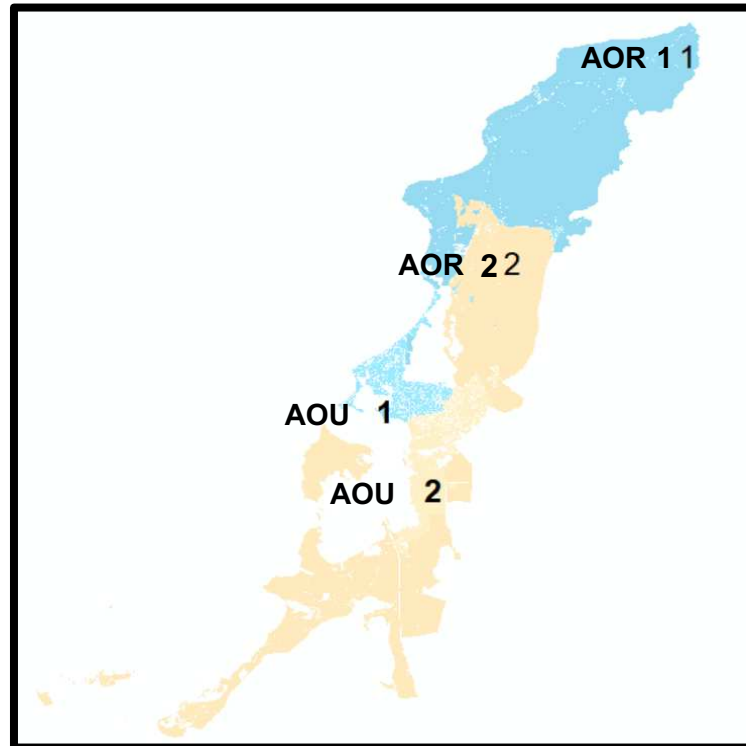
DEFINICIÓN DE LAS UNIDADES DE INTERVENCIÓN - INTEGRACIÓN DE LAS ÁREAS DE OPERACIÓN URBANAS Y RURALES

Con el fin de determinar las unidades de intervención se realiza la integración de las áreas de operación urbanas y rurales especificadas por su correspondiente numeración, así:

UNIDAD DE INTERVENCIÓN	ÁREAS DE OPERACIÓN	PREDIOS URBANOS	PREDIOS RURALES	PREDIOS EN CENTROS POBLADOS	TOTAL PREDIOS	%
1	AOU 1 Y AOR 1	139.250	3.594	8.081	150.925	50,8%
2	AOU 2 Y AOR 2	135.486	2.325	8.606	146.417	49,2%
	TOTAL	274.736	5.919	16.687	297.342	100,0%

* AOU = Área de Operación Urbana, AOR= Área de Operación Rural

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015



Área objeto de actualización económica

d. OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA:

Las obligaciones generales del contratista serán las siguientes:

1. Constituir a más tardar dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la firma electrónica del contrato las garantías establecidas y subirlas a la plataforma electrónica del Secop II para su aprobación. En caso de que el contrato se haya suscrito físicamente, (Secop I), las garantías se deberán entregar físicamente en la Subgerencia de Contratación de la UAECD para su aprobación.
2. Cumplir con sus obligaciones frente al Sistema Integral de Seguridad en lo que le corresponda (salud, pensiones, riesgos Laborales –ARL-, cajas de compensación Familiar, SENA e ICBF).
3. EL/la CONTRATISTA debe cumplir con las normas del Sistema General de Riesgos Laborales, en especial, las siguientes: 1. Procurar el cuidado integral de su salud. 2.-Contar con los elementos de protección conforme la actividad que deba desarrollar, cumpliendo con los procedimientos e instrucciones del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90,

Código postal: 111311

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Tel: (57) 601 2347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

- el Trabajo SG-SST 3. Informar al supervisor de la ocurrencia de incidentes, accidentes de trabajo y enfermedades laborales. 4. Participar en las actividades de Prevención y Promoción organizadas por la UAECD o por los Comités Paritarios de Seguridad y Salud en el Trabajo o la Administradora de Riesgos Laborales
4. Responder y hacer buen uso de los bienes, equipos y elementos que le sean asignados para el desarrollo de sus obligaciones y hacer entrega de estos en el estado en que los recibió, al supervisor del contrato (salvo su deterioro natural, o daños ocasionados por caso fortuito o fuerza mayor), a la terminación de éste, en coordinación con la Subgerencia Administrativa y Financiera.
 5. El contratista deberá disponer de un computador personal con las condiciones técnicas necesarias para realizar las actividades remotas asignadas, lo que incluye un medio de acceso a internet tipo banda ancha domiciliario de capacidad mínimo de 100MB. Estos recursos de ninguna manera generarán costo alguno para la UAECD y serán de responsabilidad del contratista.
 6. El uso de las herramientas tecnológicas de propiedad de la UAECD que se requiera instalar en el computador personal del contratista debe utilizarse exclusivamente para desarrollar las actividades del contrato. Una vez el contratista culmine su relación contractual, debe permitir que la Gerencia de Tecnológica mediante la mesa de servicio desinstale el software de propiedad de la UAECD.
 7. Responder, cuidar, hacer buen uso de la información y devolver oportunamente al responsable del archivo correspondiente, los documentos que sean prestados al contratista en desarrollo de sus actividades, conforme con las directrices fijadas por la Subgerencia Administrativa y Financiera.
 8. Asistir y participar en las reuniones de trabajo que sean programadas por el supervisor del contrato y que se le requiera en cumplimiento del objeto contractual. Guardar la debida reserva y confidencialidad de los asuntos que conozca con ocasión de la ejecución del objeto contractual, así como de todos aquellos relacionados con el mismo.
 9. Guardar la debida reserva y confidencialidad de los asuntos que conozca con ocasión de la ejecución del objeto contractual, así como de todos aquellos relacionados con el mismo.
 10. El acceso a la información, sistemas de información y software de propiedad de uso de la UAECD deberá hacerse con responsabilidad y confidencialidad, cumpliendo con las políticas de acceso y confidencialidad de seguridad de la información emitidas por la UAECD.
 11. Suscribir previo al inicio del contrato, el “Acuerdo de Confidencialidad para el Manejo y Buen Uso de la Información y la Tecnología de la UAECD”, el cual debe leerlo, conocerlo y darle cumplimiento; así mismo cumplir con las políticas de seguridad de la información de la Unidad.

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

12. En el evento que el contratista para el desarrollo del contrato requiera que la UAECD transmita total o parcialmente bases de datos con datos personales, este deberá cumplir con lo determinado en la Ley 1581 de 2012 de protección de datos, sus decretos reglamentarios y con la demás disposición que la modifiquen o complementen.
13. Dar aplicación a la política ambiental de la UAECD y a las actividades que en desarrollo de ésta se promuevan por parte de la Oficina Asesora de Planeación y Aseguramiento de Procesos, en especial las relacionados con el uso racional de los recursos a los que tiene acceso en cumplimiento de las actividades específicas previstas en el presente contrato.
14. Conocer y dar cumplimiento a las políticas y lineamientos establecidos en el Plan Institucional de Gestión Ambiental PIGA implementado por la UAECD, durante la ejecución del contrato.
15. Realizar los exámenes médicos pre ocupacionales y allegar a la entidad el certificado respectivo dentro del mes siguiente a la suscripción del acta de inicio, en concordancia con lo dispuesto en la Ley 1562 de 2012, el Decreto 1072 de 2015 o aquellas que la modifiquen, adicionen o remplacen.
16. Conocer, acoger, aplicar y dar estricto cumplimiento a las políticas, procedimientos, formatos y/o lineamientos implementados por el Sistema de gestión Integrado SGI.
17. Ingresar y actualizar la información del formato único de hoja de vida y declaración de bienes y rentas en el aplicativo del Sistema de Información Distrital del Empleo y la Administración Pública -SIDEAP del Departamento Administrativo del Servicio Civil Distrital - DASCD, cuando ello se requiera.
18. Publicar los informes periódicos relacionados con el avance del objeto, en la plataforma transaccional SECOP II.
19. Presentar las cuentas de cobro o las facturas, en los tiempos y términos pactados en el contrato en la cláusula forma de pago.
20. Dar aplicación a la Ley 2013 de 2019, Por medio de la cual se busca garantizar el cumplimiento de los principios de transparencia y publicidad mediante la publicación de las declaraciones de bienes, renta y el registro de los conflictos de interés, para lo cual deberá ingresar la información correspondiente a la declaración de bienes y rentas y de conflicto de interés en el Sistema de Información de gestión del Empleo Público – SIGEP del Departamento Administrativo de la Función Pública. Todo cambio que modifique la información contenida en la declaración de bienes y rentas, y en el registro de conflictos de interés, deberá ser comunicado a la UAECD y registrado dentro de los dos (2) meses siguientes al cambio. La copia de la declaración del impuesto sobre la renta y complementarios se deberá actualizar dentro del mes siguiente a la presentación de la última declaración del año gravable ante la DIAN.
21. Realizar la actualización de la actividad económica y la responsabilidad tributaria en el RUT como contribuyente, cuando a ello haya lugar, en los términos de la Ley de Financiamiento 1943 de 2018.

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

22. Cumplir con las normas de bioseguridad que indique la Entidad.
23. Cumplir con las normas sobre integridad, transparencia y prevención de corrupción.
24. Las demás que se deriven de la naturaleza e inherencia del presente contrato.

e. OBLIGACIONES ESPECIALES:

Las obligaciones derivadas del objeto contractual son:

1. Presentar una propuesta frente al cumplimiento de las actividades establecidas en el anexo técnico que permita el desarrollo del objeto contractual de las áreas urbanas y rurales del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, del Departamento de Bolívar, para la aprobación del supervisor.
2. Realizar las visitas a terreno que se requieran tendientes a identificar las características físicas de las zonas asignadas para su posterior codificación, generación y ajuste de las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF), para lo cual debe tener en cuenta el Plan de Ordenamiento Territorial -POT vigente, y demás normas y decretos expedidos por el Distrito y las diferentes corporaciones autónomas regionales encargadas de administrar el medio ambiente y la eventual delimitación por ley de la frontera agrícola, las cuales contemplan las áreas de manejo especial.
3. Consultar y analizar las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF) rurales y urbanas suministradas por el IGAC, producto de la última actualización realizada en el territorio.
4. De acuerdo con la realidad normativa y económica actual del Distrito Turístico y Cultural, realizar y entregar las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF), garantizando la aplicación del modelo LADM_COL.
5. Presentar ante el Comité que defina la UAECD, la propuesta de la actualización de las zonas Homogéneas físicas y atender las observaciones y recomendaciones que se realicen en el mismo.
6. Elaborar el nivel de información geográfica de las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF) en formato digital (SHAPEFILE) del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.
7. Realizar la investigación de mercado necesaria para dar soporte a los avalúos comerciales, puntos muestra, lo que incluye la captura y depuración de ofertas inmobiliarias, discriminando el valor resultante del terreno y el valor asignado a la construcción. En el caso de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal deben tenerse en cuenta los valores integrales de las áreas privadas.
8. Consolidar la base con la totalidad de las ofertas inmobiliarias capturadas y depuradas con sus respectivos identificadores catastrales, de acuerdo con el formato establecido por la UAECD.
9. Consolidar el resultado de la investigación realizada del mercado inmobiliario capturado en formato digital (SHAPEFILE).

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

10. Definir los puntos “muestra” de acuerdo con los criterios metodológicos vigentes (tipologías, usos, destinos, ubicación, exclusiones, etc.) en conjunto con la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
11. Elaborar los avalúos comerciales de los puntos de investigación (puntos muestra) definidos en el diseño muestral y los puntos adicionales que sean necesarios para la determinación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas, teniendo en cuenta los métodos valuatorios establecidos en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los cuales servirán de soporte económico en la determinación y/o ajuste de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG), garantizando la aplicación del modelo LADM_COL y los modelos de valoración masiva de construcciones y/o tipologías constructivas, según aplique.
12. Definir y/o ajustar las Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG), garantizando la aplicación del modelo LADM_COL, acorde con el procesamiento estadístico de los avalúos comerciales de los puntos muestra estimados y conforme con la investigación de mercado inmobiliario depurado.
13. Elaborar el nivel de información geográfica con la definición de Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG) en formato digital (SHAPEFILE), del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.
14. Proponer ante el Comité que defina la UAECD, los parámetros valuatorios aplicables en la determinación o ajuste de los valores, tanto de terreno como de construcción de los predios.
15. Elaborar las tablas de construcciones de cada una de las unidades de edificación y de los anexos existentes en el territorio, e incluir las nuevas tipificaciones según la metodología vigente.
16. Verificar la consistencia de los valores resultantes del modelamiento estadístico y tablas de valor para el caso del valor de la construcción, como también de los valores definidos para el terreno en las Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG), y los avalúos comerciales definitivos obtenidos mediante el proceso masivo.
17. Realizar avalúos puntuales en los predios con características especiales, en los cuales el error en la estimación del modelo sea representativo, en los predios donde no aplica la tabla de valor y en los definidos en el proceso de revisión puntual predio a predio.
18. Realizar los avalúos de prueba, de acuerdo con las metodologías vigentes, los parámetros definidos por la UAECD y/o criterios de calidad técnica del proyecto.
19. Asistir oportunamente y soportar técnicamente los requerimientos que se realicen durante los comités de avalúos.
20. Prestar asistencia en materia valuatoria de acuerdo con los requerimientos que en este sentido indique la UAECD.
21. Realizar las correcciones, aclaraciones o complementaciones solicitadas por los integrantes del comité de avalúos y/o el supervisor, según el caso, en el plazo establecido para ello.

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

22. Revisar y corregir las inconsistencias económicas que se puedan presentar, en el proceso de liquidación de los avalúos en los plazos establecidos.
23. Articular juntamente con los profesionales encargados del Componente Físico, los cambios físicos de los predios que conllevan a los decrementos e incrementos resultantes en la liquidación de los avalúos catastrales a partir de los cambios y/o nueva prediación y zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.
24. Cumplir con el marco legal y reglamentario que gobierna la función catastral y concretamente el tema valuatorio.
25. Participar en las reuniones y mesas de trabajo convocadas por el supervisor y cumplir con las actividades acordadas en dichos espacios, así mismo consolidar los productos y presentar los informes y/o reportes solicitados.
26. Disponer de todos los elementos (equipos, personal, transporte, tiquetes, entre otros) que requiera para el desarrollo del objeto y obligaciones contractuales a todo costo y bajo su propio riesgo.
27. Guardar la debida confidencialidad e integridad de la información suministrada y generada con ocasión del contrato.
28. Elaborar una memoria técnica que documente todo el proceso realizado para la actualización del componente económico con los debidos anexos anteriormente solicitados.
29. Cumplir con las condiciones y aspectos contemplados en el anexo técnico adjunto al presente proceso.
30. Las demás asignadas por el supervisor y relacionadas con el objeto del contrato.

f. PLAZO:

Se tiene previsto que el objeto y obligaciones contractuales se ejecuten en un término de cuatro meses y medio (4.5), sin exceder del 31 de diciembre de 2022. Dicho término empezará a contar desde la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato que se celebre.

g. SITIO DE ENTREGA:

Se tiene previsto que el objeto y obligaciones contractuales se ejecuten en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

h. AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA LA EJECUCION DEL OBJETO CONTRACTUAL:

No aplica.

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

i. CLÁUSULAS SANCIONATORIAS Y COSTOS A CARGO DEL CONTRATISTA:

El Contratista deberá tener en cuenta que el contrato incluirá cláusula de multas, cláusula penal pecuniaria, cláusulas excepcionales de ser procedentes, establecidas en el anexo de condiciones contractuales generales de la UAECD. Igualmente, deberá asumir los costos de expedición de las garantías que se exigen en el numeral 7 de este estudio previo, así como todos los impuestos, tasas y contribuciones del orden nacional y distrital que gravan los contratos estatales

j. SUPERVISIÓN O INTERVENTORÍA:

El seguimiento al cumplimiento del contrato será realizado por quien designe el ordenador del gasto, sin perjuicio de que pueda reasignarla en otros funcionarios.

Para el presente contrato de prestación de servicios profesionales se designa a la gerente de información catastral.

En todo caso, el competente de la ordenación del gasto podrá modificar unilateralmente la designación de supervisión, lo cual se comunicará por escrito al supervisor designado, con copia al contratista, a través de medio idóneo.

k. OBLIGACIONES GENERALES Y ESPECIALES DEL SUPERVISOR O INTERVENTOR:

La Supervisión del contrato será a cargo del funcionario o profesional que sea designado por la UAECD quien tendrá las siguientes obligaciones:

1. Expedir constancia oportuna sobre el cumplimiento de las obligaciones de EL CONTRATISTA, para efectos de realizar el pago del contrato.
2. Informar oportunamente sobre el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales al ordenador del gasto y elaborar el informe respectivo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011.
3. Certificar la ejecución del contrato dentro de las condiciones exigidas, lo cual es requisito para efectuar los pagos.
4. Elaborar y suscribir las actas respectivas, tales como el acta de inicio y de liquidación del contrato, si a ello hubiere lugar.
5. Vigilar que se mantenga vigente la póliza que ampara el contrato, y exigir su renovación, restablecimiento y actualización en el evento de presentarse modificaciones en el valor del contrato, su plazo o en virtud de la aplicación de multas, sanciones y demás vicisitudes.

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

6. El supervisor(a) ejercerá la labor encomendada de acuerdo con lo establecido en la Ley, en especial en el artículo 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011, y el Manual de Contratación y supervisión incluido en el Sistema de Gestión de Calidad de la UAECD y sus modificaciones.
7. Exigir el pago efectuado por EL CONTRATISTA por concepto de salud, pensiones, y riesgos laborales, de acuerdo con lo exigido en el parágrafo 1 del artículo 23 de la ley 1150 de 2007, ley 1562 de 2012, ley 1607 de 2012, Ley 1819 de 2016 y demás normas que regulen la materia, en caso de que aplique de conformidad con lo señalado en el estudio previo.
8. Actualizar de manera oportuna la plataforma SECOP II, con los documentos de ejecución del contrato.
9. Reportar dentro del mes siguiente a la terminación del contrato, el informe final de supervisión a la Subgerencia de Contratación.
10. Gestionar la liquidación del contrato de manera oportuna, cuando haya lugar a ello.
11. Dar aplicación al Manual de Contratación y Supervisión aprobado por la UAECD.
12. Hacer cumplir las obligaciones establecidas en los estudios previos, y demás documentos anexos a los mismos.
13. En general, todas las que se desprendan del ejercicio de la supervisión.

Nota Primera: En ningún caso podrá el Supervisor exonerar al CONTRATISTA del cumplimiento o responsabilidad derivada de las obligaciones adquiridas contractualmente o por disposición legal, ni tampoco, modificar los términos del contrato.

Nota Segunda: Toda orden o instrucción que imparta el/la Supervisor/a deberá contar por escrito.

Nota Tercera: En todo caso, el competente de la ordenación del gasto podrá modificar unilateralmente la designación de supervisión, lo cual se comunicará por escrito al supervisor designado, con copia al contratista, a través de medio idóneo

Nota Cuarta: Cuando el supervisor entre en periodo de vacaciones, licencia o cualquier tipo de suspensión de funciones, antes de empezar dicho periodo, tendrá que personalmente hacer la gestión ante el ordenador del gasto, para que su labor como supervisor del presente contrato sea asumida por otra persona. Será responsabilidad del supervisor titular adjuntar la designación del supervisor temporal al expediente creado en la plataforma transaccional SECOP II.

Nota Quinta: La supervisión del presente contrato se sujeta en forma principal al cargo designado y no a la persona y tendrá que conocer todos los documentos del expediente electrónico de la plataforma transaccional SECOP II.

Nota Sexta: Será responsabilidad exclusiva del supervisor informar a la Administradora de Riesgos Laborales cuando por cualquier circunstancia se suspenda en forma definitiva o temporal la ejecución del presente contrato, o cuando se ceda el desarrollo de este.

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

I. OBLIGACIONES DE LA UAECD:

La UAECD tendrá las siguientes obligaciones:

1. Designar un supervisor o interventor, para el seguimiento a la ejecución del contrato.
2. Pagar en la forma establecida en la estipulación contractual las facturas o cuentas de cobro, presentadas por el Contratista.
3. Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de él forman parte.

m. TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR:

De acuerdo con las características del objeto contractual, el contrato a celebrar es de PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES.

3. MODALIDAD DE CONTRATACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

La modalidad de contratación aplicable en el presente proceso de selección es la de Contratación Directa, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2, numeral 4, literal h) 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; de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, en su artículo 2.2.1.2.1.4.9 Contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que solo pueden encomendarse a determinadas personas naturales.

En este caso se adelanta una contratación directa mediante contratos de prestación de servicios profesionales o de apoyo a la gestión, que solo pueden encomendarse a determinadas personas naturales.

Al respecto el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015 establece que las Entidades Estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la Entidad Estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. En este caso, no es necesario que la Entidad Estatal haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita.

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

Los servicios profesionales y de apoyo a la gestión corresponden a aquellos de naturaleza intelectual diferentes a los de consultoría que se derivan del cumplimiento de las funciones de la Entidad Estatal, así como los relacionados con actividades operativas, logísticas, o asistenciales.

Para el presente caso, el objeto está determinado por el desarrollo de actividades identificables e intangibles que impliquen el desempeño de un esfuerzo o actividad, tendiente a satisfacer necesidades de las entidades estatales en lo relacionado con la gestión administrativa o funcionamiento que ellas requieran, bien sea acompañándolas, apoyándolas o soportándolas, con conocimientos especializados siempre y cuando dichos objetos estén encomendados a personas consideradas legalmente como profesionales. Se caracteriza por demandar un conocimiento intelectual cualificado: el saber profesional.

Dentro de su objeto contractual pueden tener lugar actividades operativas, logísticas o asistenciales, siempre que satisfaga los requisitos antes mencionados y sea acorde con las necesidades de la Administración y el principio de planeación.

La actividad requerida, además del intelecto, corresponde a labores operativas y logísticas que sirven de insumo para adelantar el proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito adoptados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, de conformidad con la regulación expedida el Gobierno Nacional. Por consiguiente, el contrato que se requiere celebrar comporta unas actividades relacionadas con el funcionamiento y la gestión de la entidad, particularmente con la Gestión Catastral y el caso concreto, para la actualización del componente económico para la Unidad de Intervención uno (1), establecida por la UAECD, para el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

Los servicios profesionales y de apoyo a la gestión catastral corresponden a aquellos de naturaleza intelectual diferentes a los de consultoría, que se derivan del cumplimiento de las funciones misionales y/o contractuales de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, así como los relacionados con actividades operativas, logísticas, o asistenciales.

Vale la pena recordar que la UAECD es la entidad encargada de realizar el censo y conservación catastral, actualizar el inventario predial de los bienes inmuebles ubicados en la zona urbana y rural del municipio en el que preste sus servicios como Gestor Catastral, determinando sus características físicas, jurídicas y económicas teniendo en cuenta las normas de carácter Nacional y Municipal.

Lo anterior permite calificar los servicios externos inherentes a estas actividades en el concepto de Prestación de Servicios (Ley 80/93, art. 32.3). Además, en la medida en que el

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

servicio conlleva una actividad profesional, especializada que implica el desempeño de labores técnicas, operacionales y logística especializada, es determinante un servicio de apoyo a la gestión (Ley 1150/07, art. 2.4. y Decreto Reglamentario 1082 de 2015 -Artículo 2.2.1.2.1.4.9.) y, por ende, puede ser contratado de manera directa sin que sea necesario la existencia de varias ofertas.

3.1. FORMACIÓN Y EXPERIENCIA EXIGIDA AL CONTRATISTA:

Título de formación profesional en ingeniería catastral y geodesia o ingeniería industrial o ingeniería civil o arquitectura o administración pública o administración de empresas o economía o administración logística o ingeniería de sistemas o ingeniería geográfica o afines.

3.2. EXPERIENCIA EXIGIDA AL CONTRATISTA:

Experiencia profesional de quince (15) años.

3.3 EXPERIENCIA DEL CONTRATISTA DIRECTAMENTE RELACIONADA CON EL ÁREA DE SERVICIO A PRESTAR:

Experiencia profesional de quince (15) años, de los cuales mínimo diez (10) años sea en realización de avalúos de bienes inmuebles incluidos cinco (5) años en determinación de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas para procesos catastrales, con inscripción vigente en el RAA.

NOTA: Así mismo, el futuro contratista deberá acreditar la ejecución de contratos de prestación de servicios de las características definidas en el presente estudio previo, así como el anexo técnico que forma parte integral del mismo y cuya sumatoria en máximo DOS (2) contratos, como mínimo sea igual al presupuesto oficial definido para la presente contratación. El cálculo se expresará en salarios mínimos mensuales legales vigentes tomando para el efecto el establecido por el Gobierno Nacional para el año de ejecución del contrato que pretenda hacer valer para acreditar dicho requisito.

4. EL ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

4.1. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

El valor estimado para la contratación corresponde a la suma de **NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS DIEZ PESOS (\$989.983.610)** suma que incluye IVA y todos los gastos, tributos, retenciones, costos directos e

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

indirectos que se generen con ocasión a la celebración y ejecución del contrato, discriminados en valor por servicios **OCHOCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS DIECINUEVE MIL PESOS (\$831.919.000)** y valor IVA de **CIENTO CINCUENTA Y OCHO MILLONES SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS DIEZ PESOS (\$ 158.064.610).**

4.2. VARIABLES UTILIZADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO DE LA RESPECTIVA CONTRATACIÓN:

Teniendo en cuenta que el artículo 7 de la Resolución No. 1375 del 31 de diciembre de 2021, estableció nueve excepciones dentro de las cuales se encuentra: “7.9 Contrataciones para el desarrollo de las actividades relacionadas con la topografía y avalúos masivos y/o puntuales”, la UAECD procedió a efectuar el análisis de las variables a utilizar para calcular el presupuesto.

Es así como para determinar el presupuesto oficial de la presente contratación y con el propósito de observar lo dispuesto en el artículo 2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, que señala “*La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis Riesgo. Entidad Estatal debe dejar constancia del análisis en los Documentos del Proceso*”, la entidad efectuó la verificación del sector.

La contratación de estas personas no está sujeta a requisitos particulares de índole legal, salvo las propias del perfil requerido. La determinación del perfil del posible contratista y de quien lo cumple está relacionada con el conocimiento previo de las condiciones académicas y de su experiencia.

La UAECD tuvo en cuenta los contratos celebrados por entidades públicas con objetos, obligaciones y características similares al que se pretende celebrar encontrando lo siguiente:

Comportamiento Histórico Contratación UAECD:

La entidad no ha realizado contrataciones similares en los años anteriores.

Comportamiento Histórico Contratación con otras entidades:

En relación con la demanda de este servicio por parte de las Entidades Estatales colombianas, la UAECD identificó en la página www.colombiacompra.gov.co, los siguientes contratos:

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

Entidad	Contratista	Modalidad de Selección	Número del contrato	Plazo	Objeto del contrato	Valor del contrato
Municipio Santiago de Cali	Dagoberto Robayo Gutiérrez	Contratación Directa- Contratos de Prestación de Servicios Profesionales	1213 de 2013	4 meses y 15 días	Prestar los Servicios Profesionales Especializados a la Subdirección de Catastro en las actividades correspondientes a la definición de las capas física y económica de los barrios que componen las comunas 1, 3, 9, 11, 15 y 16 del área urbana del Municipio de Santiago de Cali en el marco del proceso de actualización catastral 2013	\$ 624.312.000 Incluido IVA
Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín	Jorge Eliecer Gaitán – Ingeniería y consultoría y valoración S.A.S.	Contratación Directa- Contratos de Prestación de Servicios Profesionales	4600087153 de 2020	4 meses	Prestación de Servicios para apoyar la elaboración de las zonas físicas, geoeconómicas y tablas de tipología de construcción en el municipio de Medellín	\$ 950.000.000 Incluido IVA
Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín	Jorge Eliecer Gaitán – Ingeniería y consultoría y valoración S.A.S.	Contratación Directa- Contratos de Prestación de Servicios Profesionales	4600089916 de 2021	10 meses	Prestación de servicios profesionales para apoyar el proceso de estructuración de las zonas homogéneas físicas, geoeconómicas, modelos econométricos y tablas de valores de construcción en el Municipio de Medellín	\$ 2.595.390.000 Incluido IVA
Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín	Jorge Eliecer Gaitán - Ingeniería y consultoría y valoración S.A.S.	Contratación Directa- Contratos de Prestación de Servicios Profesionales	4600094007 de 2022	11 meses	Prestación de Servicios Profesionales para apoyar el proceso de estructuración de las zonas homogéneas físicas, geoeconómicas, modelos econométricos y tabla de valores de construcción en el municipio de Medellín	\$ 1.500.000.000 Incluido IVA

De acuerdo con los contratos referidos se puede concluir que:

1. La UAECD no ha realizado este tipo de contrataciones en los años anteriores.
2. Otras entidades públicas, como se evidencia en la tabla anterior, han suscrito contratos de prestación de servicios profesionales, con el fin de atender sus necesidades y cumplir con las funciones que le son propias a un profesional en ingeniería catastral y geodesia o ingeniería industrial o ingeniería civil o arquitectura o administración pública o administración de empresas o economía o administración logística o ingeniería de sistemas o ingeniería geográfica o afines.
3. Los plazos de ejecución pactados no superan un año en virtud del principio de anualidad presupuestal.
4. Los honorarios pactados, como remuneración a los contratistas, se encuentran dentro del rango de (\$624.312.000) a (\$2.595.390.000).

Adicionalmente, una vez recibida la propuesta presentada por el señor JORGE ELIECER GAITÁN TORRES, se evidenció que las actividades a realizar satisfacen la necesidad de la Entidad y que

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

el valor se encuentra dentro de los rangos analizados en la tabla anterior y el establecido por la UAEC D para la realización de las tareas bajo la modalidad de “a todo costo” a cargo del contratista a partir de lo descrito en el anexo técnico.

En consecuencia, se encuentra justificado el valor del contrato a celebrar para desarrollar las actividades correspondientes a la Unidad de Intervención uno (UI 1) que comprende el área de operación urbana 1 (AOU 1) y el área de operación rural uno (AOR 1).

4.3. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL (CDP) Y RUBRO PRESUPUESTAL:

La presente contratación se encuentra respaldada con el Certificado de Disponibilidad indicado y adjunto por la entidad en el SECOP II.

4.4. FORMA DE PAGO:

Se pagará por actividad debidamente presentada, ejecutada y aprobada según cronograma y anexo técnico “*ACTUALIZACION COMPONENTE ECONÓMICO VIG 2023 – ZONA URBANA Y RURAL DISTRITO TURISTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS – BOLIVAR*”, previa certificación del supervisor del contrato de acuerdo con la entrega y cumplimiento de cada uno de los productos recibidos a satisfacción en el periodo respectivo de la siguiente forma:

PRODUCTO ZHFG	PAGO HONORARIOS
DOCUMENTO TÉCNICO PRELIMINAR, CAPA GEOGRÁFICA PRELIMINAR Y PROPUESTA DE CUMPLIMIENTO DE ACTIVIDADES	20%
ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS DEFINITIVAS DE LA ZONA ASIGNADA, QUE INCLUYEN EL ESTUDIO DE LA NORMA DE USO APLICABLE Y LAS VARIABLES FÍSICAS DEL ENTORNO PRODUCTO DEL TRABAJO EN CAMPO	25%
ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS DE LA ZONA ASIGNADA, MODELOS ECONOMÉTRICOS Y/O TABLAS DE CONSTRUCCIÓN	25%
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD (PREDIO A PREDIO EXPANDIDOS), ACOMPAÑAMIENTO EN LA LIQUIDACIÓN DE AVALÚOS	20%
MEMORIA GENERAL DEL ESTUDIO	10%

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

Parágrafo: En el evento que, el contratista durante la ejecución del contrato cambie de número de cuenta o de entidad bancaria, esta situación se deberá informar a través de oficio a la supervisión, anexando a la misma copia de la certificación bancaria donde se deben realizar los siguientes pagos. Esta información se deberá remitir por la supervisión a la Subdirección Administrativa y Financiera para las gestiones internas del caso y actualización de la información. El cambio de la cuenta bancaria no requiere de modificación del contrato.

Los pagos se efectuarán dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la radicación de la certificación de cumplimiento a satisfacción del objeto y obligaciones en la Subgerencia Administrativa y Financiera, expedida por el supervisor o interventor del contrato, acompañada de los respectivos recibos de pago por concepto de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral en Salud, Pensión y Riesgos Laborales, aportes parafiscales: Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda.

Los pagos se efectuarán en la cuenta de ahorros o corriente de la entidad financiera que indique el contratista, de la cual sea titular este. Sin perjuicio de lo anterior queda entendido que la forma de pago supone la prestación real y efectiva de la contraprestación del servicio pactado.

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE (LEY 1150 DE 2007 Y DECRETO 1082 DE 2015.

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 88 de la Ley 1474 de 2011 y el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015 mediante los cuales se reglamentan los eventos de contratación directa, establece que los Contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos solo pueden encomendarse a determinadas persona naturales o jurídicas, mediante los cuales se reglamentan los eventos de contratación directa, se establece que es objetiva la selección en la cual la escogencia se haga al ofrecimiento más favorable a la entidad y a los fines que ella busca, sin tener en consideración factores de afecto o de interés y, en general, cualquier clase de motivación subjetiva.

Por consiguiente, por ser Contrato de prestación de servicios profesionales, que solo puede encomendarse a personas naturales o jurídicas, se podrá contratar directamente con quien esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato tal y como quedó descrito en el numeral 3 del presente estudio previo, para lo cual se ha verificado la idoneidad y experiencia de la persona que cumple con estos requisitos.

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

Así mismo, y conforme con la constancia expedida por la Subgerente de Recursos Humanos, se evidencia que es imposible atender la actividad con personal de planta porque, aunque existe personal, éste no es suficiente

6. ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO.

Se encuentra contenido en la Matriz de Análisis de Asignación del Riesgo diligenciada y suscrita por el área de origen de acuerdo con la política establecida para la UAEC, según lo establecido en el artículo 4 de la ley 1150 de 2007, artículo 2.2.1.1.1.6.3 y numeral 6 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015. La cual se encuentra como anexo de este estudio previo. **Ver Anexo.**

7. EL ANÁLISIS DE LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, el contratista se obliga a garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la presentación de la oferta, de la suscripción y ejecución del contrato, así como de las obligaciones generadas en virtud de la responsabilidad extracontractual en los casos en que ésta sea requerida. Para el efecto, el contratista podrá constituir cualquiera de las garantías previstas en el Decreto 1082 de 2015 (contrato de seguro contenido en una póliza, patrimonio autónomo, o garantía bancaria).

El contratista para la ejecución del contrato deberá constituir una garantía, que ampare el cumplimiento del objeto y obligaciones contractuales, discriminada así:

7.1. GARANTIA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO:

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud del contrato a suscribir, el contratista otorgará una garantía de cumplimiento a favor de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, UAEC, identificada con NIT 900.127.768-9 que debe cubrir los siguientes amparos:

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

Modalidad	Porcentaje	Vigencia de amparos
Cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato estatal incluyendo el pago de multas y cláusula penal pecuniaria.	Por el 30% del valor total del contrato.	Por el plazo de ejecución y seis meses más, contados a partir de la suscripción del contrato.
Calidad del servicio.	Por el 20% del valor total del contrato.	Por el plazo de ejecución y seis meses más, contados a partir de la suscripción del contrato.

7.2. GARANTÍA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL:

SI aplica ☒ NO aplica ☐

Modalidad	Valor asegurado	Vigencia de amparos
Responsabilidad, civil extracontractual	Doscientos (200) SMMLV	Por el plazo de ejecución, contado el mismo a partir de la suscripción del contrato.

7.3. GARANTÍA DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES:

SI aplica ☐ NO aplica ☒

8. INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL.

Para dar aplicación a lo previsto en el numeral 8 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 y verificar la aplicación de Acuerdos Comerciales y Trato Nacional en la presente contratación, una vez consultado el Manual para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación expedido por la Agencia Nacional de Contratación Pública "Colombia Compra Eficiente", la UAECD determinó que el presente proceso de contratación se encuentra excluido de la aplicación de Acuerdos Comerciales, por tratarse de un contrato celebrado bajo la modalidad de contratación directa y conforme con las excepciones que aplican para dichos acuerdos.

9. ANÁLISIS DEL SECTOR. (ARTÍCULO 2.2.1.1.6.1 DECRETO 1082 DE 2015)

El área de origen hace constar que durante la etapa de planeación, realizó el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal,

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo, así como el conocimiento de los posibles oferentes.

9.1. PERSPECTIVA LEGAL:

El sector al que pertenece el objeto de la presente contratación se encuentra regulado desde el contexto nacional, mediante el Plan Nacional de Desarrollo “Pacto por Colombia, pacto por la equidad” y desde el contexto distrital a través del Plan Distrital de Desarrollo “Bogotá un nuevo contrato social y ambiental para el siglo XXI”.

Por su parte, el Plan Nacional, hace referencia al tema de catastro multipropósito en los siguientes términos:

“(…)

Artículo 79. NATURALEZA Y ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN CATASTRAL. La gestión catastral es un servicio público que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados. La gestión catastral será prestada por: i) Una autoridad catastral nacional que regulará la gestión catastral, y estará a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC); ii) Por gestores catastrales, encargados de adelantar la formación, actualización, conservación y difusión catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito adoptados para el efecto; y iii) Por operadores catastrales, quienes desarrollarán labores operativas relativas a la gestión catastral. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) será la máxima autoridad catastral nacional y prestador por excepción del servicio público de catastro, en ausencia de gestores catastrales habilitados. En su rol de autoridad catastral, el IGAC mantendrá la función reguladora y ejecutora en materia de gestión catastral, agrología, cartografía, geografía y geodesia.

(…) Los gestores catastrales podrán adelantar la gestión catastral para la formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados, directamente o mediante la contratación de operadores catastrales.

El plan de desarrollo 2020-2024, adoptado mediante Acuerdo No. 761 de 2020, por el Concejo de Bogotá, “BOGOTÁ UN NUEVO CONTRATO SOCIAL Y AMBIENTAL PARA EL SIGLO XXI”, tiene como objetivo consolidar un nuevo contrato social, ambiental e intergeneracional que permita avanzar hacia la igualdad de oportunidades, recuperando la pérdida económica y social derivada de la emergencia del COVID-19, capitalizando los aprendizajes y los canales de solidaridad, redistribución y reactivación económica creados para atender y mitigar los efectos de la pandemia

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

y de esta forma construir con la ciudadanía, una Bogotá donde los derechos de los más vulnerables sean garantizados a través de: la ampliación de las oportunidades de inclusión social y productiva, en particular de las mujeres, los jóvenes y las familias, para superar progresivamente los factores de naturalización de la exclusión, discriminación y segregación socioeconómica y espacial que impiden la igualdad de oportunidades y el ejercicio de una vida libre, colectivamente sostenible y feliz .

Dicho plan, ha generado gran relevancia, de tal suerte que mediante el artículo 129 fue modificado y ampliado el objeto y funciones especialmente las relacionadas con la autoridad, gestor y operador catastral, ampliando su ejercicio a cualquier lugar del territorio nacional, que le permita establecer sedes, gerencias o unidades de negocio.

Analizando los anteriores lineamientos establecidos en el Plan Nacional y el Plan Distrital de Desarrollo, es necesario reconocer que, si bien Catastro Distrital se destaca por su solidez técnica y por la confiabilidad en la información que entrega, se hace necesario fortalecer la capacidad de capturar, integrar y disponer información geográfica y catastral que responda a las necesidades de información para la gestión de políticas públicas y fiscales, permitiendo mejorar la oferta de servicios al ciudadano y la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados, no solo para la ciudad Capital, sino también apostando a las Entidades Territoriales para trabajar en el mejoramiento catastral.

Aunado a lo anterior, normativamente la Resolución 1149 de 2021 por la cual se establece técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral y la Resolución 1055 de 2012, por la cual se modifica parcialmente la Resolución número 70 del 4 de febrero de 2011; el 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, la Resolución 1008 de 2012. “Por la cual se establece la metodología para desarrollar la actualización permanente de la formación catastral”, permiten dinamizar el ámbito jurídico legal para desarrollar el componente técnico.

En este marco la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, para dar cumplimiento a la misionalidad de la UAECD y las metas del proyecto 7775 – Implementación y prestación de los servicios de gestión y/u operación catastral oficial con fines multipropósito en 20 entidades territoriales, que le permita lograr los objetivos propuestos, requiere adelantar contratación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, bajo la modalidad de contratación diferente, de conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

de 2015, y las demás normas que reglamenten la contratación estatal.

9.2. PERSPECTIVA COMERCIAL Y ORGANIZACIONAL:

Una vez realizada la indagación de los sectores económicos en los cuales se enmarcan las actividades relacionadas con procesos catastrales y que apuntan al desarrollo del proyecto 7775 *“Implementación y prestación de los servicios de gestión y/u operación catastral oficial con fines multipropósito en 20 entidades territoriales”* se puede evidenciar que la experticia en el manejo de estos procesos se focaliza principalmente en profesionales que orienten, desarrollen, materialicen, realicen control y seguimiento en la articulación de acciones coordinadas en los componentes administrativo, técnico y económico con enfoque multipropósito.

De acuerdo con las condiciones indicadas en los correspondientes estudios previos, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD ha realizado contrataciones de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, estableciéndose que el resultado de la contratación a través de esta modalidad fue efectivo y beneficioso para el cumplimiento del objeto de la contratación y la obtención del resultado esperado.

9.3. PERSPECTIVA FINANCIERA:

Se toma el valor del contrato teniendo en cuenta los requisitos necesarios de idoneidad, experiencia, capacidad jurídica, económica y técnica para apoyar el desarrollo del objeto contractual para contar con los servicios requeridos para el apoyo del proyecto, según corresponda a las necesidades de la entidad, así como el lugar de ejecución del contrato y la responsabilidad del contratista en el cumplimiento del objeto contractual, sumado a ello se tiene en cuenta lo descrito en el Anexo técnico *“ACTUALIZACIÓN COMPONENTE TÉCNICO ECONÓMICO VIG 2023 - ZONA URBANA Y RURAL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS- BOLIVAR”*, que forma parte de los presentes estudios, donde se analizaron contratos celebrados por entidades del Estado con Objeto y Actividades similares, así como la propuesta presentada por el señor JORGE ELIECER GAITÁN TORRES.

9.4. PERSPECTIVA TÉCNICA:

Dentro de la planeación generada en cuanto la perspectiva técnica para la presente contratación, la Gerencia de información Catastral, revisó las condiciones requeridas para la ejecución del objeto del proceso de contratación, considerando la necesidad de recopilar, analizar y estructurar la información documental, alfanumérica, cartográfica y normativa requerida para adelantar los componentes económicos, así mismo, analizar y actualizar Zonas Homogéneas Físicas (ZHF) y presentarlas para control de calidad también debe realizar el ajuste a los niveles de información

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

geográficos digitales existentes de las zonas homogéneas físicas, a partir de la información recopilada a través de la aplicación de métodos directos e indirectos. Atender las correcciones, aclaraciones o complementaciones solicitadas por los profesionales de control de calidad y por el comité de avalúos. También se debe adelantar el análisis de sensibilidad y los ajustes de ZHFG, y valores de terreno y construcción necesarios para garantizar la consistencia técnica de los valores asignados. Otra de las labores a realizar es el ajuste a los niveles de información geográficos digitales existentes de las zonas homogéneas geoeconómicas a partir de la información recopilada a través de la aplicación de métodos directos e indirectos.

Es por ello, que teniendo en cuenta las actividades a desarrollar, las cuales requieren la suficiente experticia para el efecto durante la ejecución del contrato, se hace necesario adelantar la contratación que tiene como objeto: *“Prestación de servicios profesionales para realizar la Actualización del componente económico para la Unidad de Intervención uno (1), establecida por la UAECD, para el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.”* se determina el perfil requerido como se establece en los presentes estudios previos en el numeral 3.1.

9.5. ANÁLISIS DE RIESGO:

Este análisis se encuentra identificado en la Matriz de Asignación de Riesgo.

10. DIRECTIVA DISTRITAL NO. 001 DE 2011.

N/A

**ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA
DECRETO 1082 DE 2015**

11. IDONEIDAD

En mi calidad de Gerente de Información Catastral de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y en consonancia con lo previsto en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, dejo constancia que el señor JORGE ELIECER GAITÁN TORRES identificado con cédula de ciudadanía número 79.548.029 expedida en Bogotá, está en capacidad de ejecutar el contrato cuyo objeto es “Prestación de servicios profesionales para realizar la Actualización del componente económico para la Unidad de Intervención uno (1), establecida por la UAECD, para el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias”, ya que demostró la idoneidad y experiencia requerida para el efecto en los estudios previos correspondientes.

12. RECOMENDACIÓN.

Con la presentación de este estudio, se solicita adelantar el proceso de contratación, ya que queda evidenciada y justificada la necesidad, así como la conveniencia de realizar este proceso, el cual contribuirá al cumplimiento de los fines de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, atendiendo que la persona propuesta cumple con los requisitos de experiencia e idoneidad.

ÁREA DE ORIGEN



ELBA NAYIBE NUÑEZ ARCINIEGAS
Gerente de Información Catastral



Ingeniería • Consultoría • Valoración

www.jorgegaitanconsultoria.com

**PROPUESTA TÉCNICA Y ECONÓMICA:
ELABORACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS
FÍSICAS, ZONAS HOMOGÉNEAS
GEOECONÓMICAS, ELABORACIÓN DE
MODELOS ECONOMETRÍCOS Y TABLAS DE
VALORES DE CONSTRUCCIÓN PARA LA
LIQUIDACIÓN DE LOS AVALÚOS
CATASTRALES VIGENCIA 2023 DE ACUERDO
CON LA NORMATIVIDAD VIGENTE, DE LOS
PREDIOS (UIU 1 Y UIR 1) UBICADOS EN EL
MUNICIPIO DE CARTAGENA DE INDIAS
(DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR - COLOMBIA)**

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219

Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

**ELABORACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS, ZONAS
HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS, ELABORACIÓN DE
MODELOS ECONOMETRÍCOS Y TABLAS DE VALORES DE
CONSTRUCCIÓN PARA LA LIQUIDACIÓN DE LOS AVALÚOS
CATASTRALES VIGENCIA 2023 DE ACUERDO CON LA
NORMATIVIDAD VIGENTE, DE LOS PREDIOS (UIU 1 Y UIR 1)
UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE CARTAGENA DE INDIAS
(DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR- COLOMBIA).**

A SOLICITUD DE:



UAECD
Catastro Bogotá

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO
DISTRITAL**

AGOSTO DE 2022

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

CONTENIDO

3

I. PROPUESTA TÉCNICA

OBJETO.
ALCANCE.
EQUIPO DE TRABAJO Y SOPORTE TÉCNICO.
METODOLOGÍAS DE ANÁLISIS
ENTREGABLES
TIEMPO DEL PROYECTO

II. PROPUESTA ECONÓMICA

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219

Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

I. PROPUESTA TÉCNICA

4

1.1. OBJETO

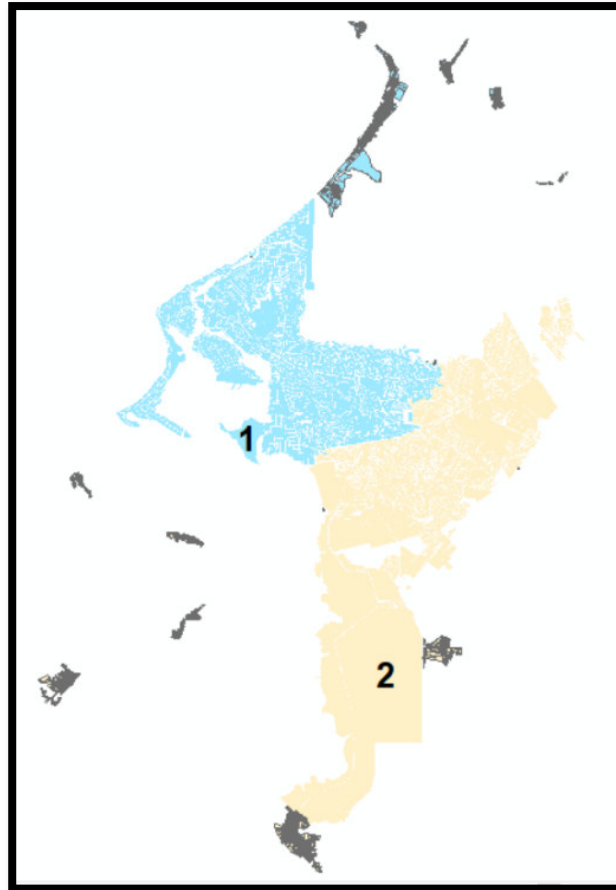
Prestación de servicios profesionales para realizar la Actualización del componente económico para la **Unidad de Intervención 1**, establecida por la UAECD, para el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

Actividades que serán desarrolladas dentro del marco normativo definido por la Ley 14 de 1983, Decreto Ley 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008, Plan de Ordenamiento Territorial municipal vigente, Decreto 148 de 2020, Resolución 1149 de 2021 y demás normatividad vigente que aplique a la labor.

DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

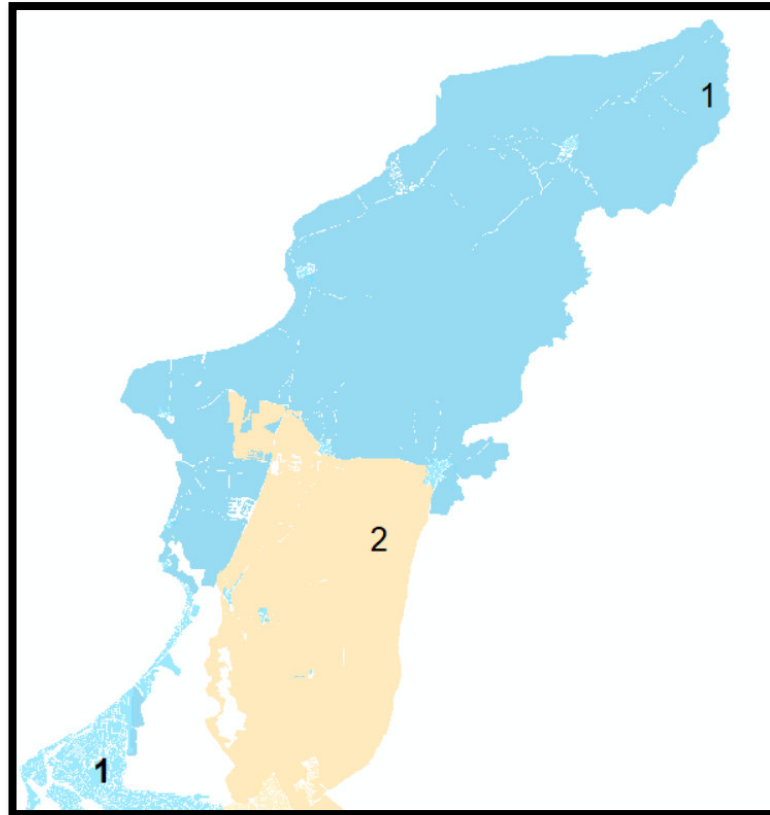
En el Área Urbana, se diferencian claramente varios sectores, asociados a su uso actual y desarrollo urbanístico; de esta forma se identifica el Centro Histórico, zona hotelera y turística sobre el área costera, zonas de comercio y servicios empresariales, así como las zonas de uso industrial (Bosque y Mamonal) y amplios sectores de vocación residencial de tipo popular.

La **Unidad de Intervención Urbana 1 (UIU 1)** Incluye entre otros sectores El Laguito, Bocagrande, Centro Histórico, Getsemaní, Manga, La Matuna, Crespo y La Boquilla. Se observa la concentración de los usos turísticos con influencia de la costa. Igualmente, hacia el norte de la parte central del área urbana, donde se evidencia una mixtura amplia de usos como complemento a las actividades residenciales de estratos medios y populares; entre otros sectores se ubican allí Alcibía, Prado, Boston, 11 de Noviembre, La Magdalena, El Gallo, San Antonio, Los Ejecutivos, Las Américas, La Esperanza, Armenia, El Bosque e Isla Manzanillo.



SUELO URBANO	PREDIOS
UNIDAD DE INTERVENCIÓN 1 (UIU 1)	139.250

Para el Área Rural, La **Unidad de Intervención Rural 1 (UIR 1)** se localiza sobre la costa caribe y se observa la continuidad de los sectores turísticos asociados a la disponibilidad de playas, se destacan puntos relevantes como Manzanillo del Mar, Karibaná, Barceloneta de Indias, Laguna Club, Terranova, Bahía Gato. Ensenada Bajoseco, Puerto de la Venta, Loma de Arena, Arroyo de Piedra y Arroyo Grande.



UNIDAD RURAL	PREDIOS RURALES	PREDIOS EN CENTROS POBLADOS	TOTAL PREDIOS
UNIDAD DE INTERVENCIÓN 1 (UIU 1)	3.594	8.081	11.675

Compilando las Unidades de Intervención Urbanas y de intervención Rurales, así como de los Centros Poblados, se tiene la siguiente asignación

COMISION	PREDIOS URBANOS	PREDIOS RURALES	PREDIOS EN CENTROS POBLADOS	TOTAL PREDIOS
1 (UIU 1 Y UIR 1)	139.250	3.594	8.081	150.925

* UIU= Unidad de Intervención Urbana, UIR= Unidad de Intervención Rural

1.2. ALCANCES

Acorde con la solicitud estos son:

7

Prestar los servicios para determinar o ajustar los valores comerciales unitarios de terreno y construcción de los predios denominados **Unidad de Intervención Urbana 1 (UIU 1)** y **Unidad de Intervención Rural 1 (UIR 1)** ubicados en el Municipio de Cartagena de Indias (Departamento de Bolívar), aplicando la metodología de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas (ZHF y G), junto con tablas de construcción, y Modelos Econométricos para establecer los avalúos catastrales de estos predios. Las obligaciones derivadas del objeto contractual son:

1. Presentar una propuesta frente al cumplimiento de las actividades establecidas en el anexo técnico que permita el desarrollo del objeto contractual de las áreas urbanas y rurales del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena, en el Departamento de Bolívar, para la aprobación del supervisor.
2. Realizar visitas a terreno tendientes a identificar las características físicas de las zonas asignadas para su posterior codificación, generación y ajuste de las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF). Para lo cual debe tener en cuenta el Plan de Ordenamiento Territorial -POT vigente, y demás normas y decretos expedidos por el Distrito y las diferentes corporaciones encargadas de administrar el medio ambiente y la eventual delimitación por ley de la frontera agrícola, los cuales contemplan un manejo especial.
3. Diseñar las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF) del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena.
4. Presentar ante el Comité que defina la UAECD, la propuesta de la actualización de las zonas Homogéneas físicas y atender las observaciones y recomendaciones que se realicen en el mismo
5. Elaborar los planos de Zonas Homogéneas Físicas (ZHF) en formato digital (SHAPE) del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena.
6. Realizar la investigación de mercado necesaria para dar soporte a los avalúos comerciales puntos muestra, lo que incluye la captura y depuración de ofertas inmobiliarias, discriminando el valor resultante del terreno y el valor asignado a la construcción. En el caso de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal deben tenerse en cuenta los valores integrales de las áreas privadas.

7. Consolidar la base de ofertas inmobiliarias, con la totalidad de la información, respectivos identificadores catastrales y depuración, de acuerdo con el formato establecido por la UAECD.
8. Consolidar el mercado inmobiliario capturado en un formato digital (SHAPE).
9. Definir los puntos “muestra” de acuerdo con los criterios metodológicos vigentes (tipologías, usos, destinos, ubicación, exclusiones, etc) en conjunto con la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
10. Elaborar los avalúos comerciales de los puntos de investigación definidos en el diseño muestral y los puntos adicionales que sean necesarios para la determinación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas, teniendo en cuenta los métodos valuatorios establecidos en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Los cuales, servirán de soporte económico en la determinación y/o ajuste de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG) y los modelos de valoración masiva de construcciones.
11. Definir y/o ajustar las Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG), acorde con el procesamiento estadístico de los avalúos comerciales estimados y conforme con la investigación de mercado inmobiliario depurado.
12. Elaborar el Plano con la definición de Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG) en formato digital (SHAPE), del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena.
13. Proponer ante el Comité que defina la UAECD, los parámetros valuatorios aplicables en la determinación o ajuste de los valores tanto de terreno como de construcción.
14. Elaborar las tablas de construcciones de cada una de las unidades de edificación y de los anexos existentes en el territorio e incluir las nuevas tipificaciones según la metodología vigente.
15. Verificar la consistencia de los valores resultantes del modelamiento estadístico y tablas de valor para el caso del valor de la construcción, como también de los valores definidos para el terreno en las Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG), y finalmente aprobar los avalúos comerciales definitivos obtenidos mediante el proceso masivo.
16. Realizar avalúos puntuales en los predios con características especiales, los predios donde el error en la estimación del modelo sea representativo, los predios donde no aplica la tabla de valor y los definidos en el proceso de revisión puntual predio a predio.

17. Realizar los avalúos de prueba, de acuerdo con las metodologías vigentes, los parámetros definidos por la UAECD y/o criterios de calidad técnica del proyecto.
18. Asistir oportunamente y soportar técnicamente los requerimientos que se realicen durante los comités de avalúos.
19. Prestar apoyo en materia valuatoria de acuerdo con los requerimientos que en ese sentido indique la UAECD.
20. Realizar las correcciones, aclaraciones o complementaciones solicitadas por los integrantes del comité de avalúos y/o el supervisor, según el caso, en el plazo establecido para ello.
21. Revisar y corregir las inconsistencias económicas que se puedan presentar, en el proceso de liquidación de los avalúos.
22. Articular conjuntamente con los profesionales encargados del Componente Físico, los cambios físicos de los predios que conllevan a los decrementos e incrementos resultantes en la liquidación de los avalúos catastrales a partir de la nueva prediación y zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.
23. Cumplir con el marco legal y reglamentario que gobierna la función catastral y concretamente el tema valuatorio.
24. Participar en las reuniones y mesas de trabajo convocadas por el supervisor y cumplir con las actividades acordadas en dichos espacios, así mismo consolidar y presentar los informes y/o reportes solicitados.
25. Disponer de todos los elementos (equipos, personal, transporte, tiquetes, entre otros) que requiera para el desarrollo del objeto y obligaciones contractuales.
26. Guardar la debida confidencialidad e integridad de la información suministrada y generada con ocasión del contrato.
27. Las demás asignadas por el supervisor y relacionadas con el objeto del contrato.

1.3. EQUIPO DE TRABAJO

- Un (1) Director del Proyecto. Ingeniero Catastral y Geodesta, Especialista en SIG, Avalúos y Derecho Urbanístico, con más de 25 años de experiencia en el campo de la valoración y experto en temas de plusvalía y valores de referencia en diferentes regiones del País.

- Un (1) Coordinador. Ingeniero Catastral y Geodesta, Especialista en Avalúos, con más de 10 años de experiencia en el campo de la valoración.
- Dos (2) Supervisores de Avalúos y Campo. Ingeniero Catastral y Geodesta, Especialista en Avalúos con amplia experiencia en el desarrollo de avalúos mediante el uso de zonas homogéneas geoeconómicas.
- Cuatro (4) profesionales en ZHF y ZHG, de perfil: Ingeniero Catastral y Geodesta, con amplia experiencia en desarrollo de procesos catastrales, desarrollo de avalúos comerciales con más 5 años de experiencia. Cada profesional debe contar con un auxiliar en campo y apoyo en avalúos.
- Un (1) especialista en SIG. Perfil: experto en manejo de cartografía y auxiliar de campo. Profesional con amplia experiencia y experticia en el manejo de cartografía y base de datos.
- Un (1) arquitecto. Encargado de la construcción de los presupuestos de construcción, para desarrollo de modelos o tablas de construcción.
- Un (1) manejador de base de datos.
- Un (1) profesional en estadística.

NOMBRE	CARGO	PROFESIÓN
JORGE ELIECER GAITAN TORRES	Director de Proyecto	INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA ESPECIALISTA EN SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA ESPECIALISTA EN AVALÚOS ESPECIALISTA EN DERECHO URBANO
WILLIAM ANTONIO APONTE RODRIGUEZ	Analista SIG	INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA MAGÍSTER EN GEOGRAFÍA ESPECIALISTA EN SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA
DARIO LAVERDE TORRES	Avaluador	INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA

NOMBRE	CARGO	PROFESIÓN
LAURA JIMENA NAJAR FONTECHA	Avaluador	INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA ESPECIALISTA EN AVALUOS
LENIN VLADIMIR VELA CASTRO	Avaluador	INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA ESPECIALISTA EN AVALUOS
MARIA ALEJANDRA MONCALEANO RINCÓN	Avaluador	INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA ESPECIALISTA EN AVALUOS
MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ	Avaluador	INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA ESPECIALISTA EN AVALUOS ESPECIALISTA TECNOLÓGICO EN DISEÑO DE BD PARA SIG
YOVANY CASTRO GARZON	Avaluador	ADMINISTRADOR FINANCIERO TECNICO POR COMPETENCIAS LABORALES EN BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES
LEONARDO ALEXANDER IBÁÑEZ BERMÚDEZ	Investigador Mercado - Auxiliar de Campo	INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA ESPECIALISTA EN AVALUOS
DAVID LEONARDO NAJAR FONTECHA	Investigador Mercado - Auxiliar de Campo	TECNÓLOGO EN TOPOGRAFIA
FABIAN ALBEIRO ANDRADE RODRIGUEZ	Investigador Mercado - Auxiliar de Campo	ESTUDIANTE DE INGENIERÍA SANITARIA TECNÓLOGO EN GESTIÓN AMBIENTAL Y SERVICIOS PUBLICOS TÉCNICO EN SISTEMAS DE COMPUTACIÓN
JUAN SEBASTIAN TORRES SALAZAR	Investigador Mercado - Auxiliar de Campo	ESTUDIANTE DE INGENIERÍA TOPOGRÁFICA

NOMBRE	CARGO	PROFESIÓN
MIGUEL ANGEL SEQUERA MUÑOZ	Investigador Mercado - Auxiliar de Campo	INGENIERO INDUSTRIAL

1.4. REQUERIMIENTOS PARA EL DESARROLLO

1. Reglamentación urbanística aplicable o existente en la zona o subzona de estudio. Con los planos de clases de suelo, áreas de actividad y uso, así como el plano de la estructura ecológica principal.
2. Cartografía tanto física como digital, que contenga: delimitación de la zona de estudio, delimitación predial, información de accidentes geográficos, iluminación de rondas hidráulicas y zonas de manejo. Ideal poder contar con cartografía en escala 1:1000 o 1:2000.
3. Información predial de los inmuebles que se localizan dentro de la zona de estudio. Se requiere una base digital de la totalidad de los predios de la zona de estudio, esta debe contener: código de sector o identificación a nivel catastral, dirección, nombre de barrio, área de terreno, propietario, áreas construidas por todas y cada una de las unidades que la componen, puntaje por cada unidad, edad, condición jurídica, entre otros.
4. Plano que contenga las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas que serán objeto de actualización, con su respectiva identificación de vigencia y su respectiva leyenda.
5. Base de datos alfanumérica que contenga la homologación al modelo LADM Col en su versión 1.2.
6. Carta de presentación del equipo de trabajo.

1.5. METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN y DE DESARROLLO DEL PROCESO

13

Para realización de los avalúos y estimación de los valores de referencia de la presente propuesta se utilizarán los métodos valuatorios que enmarca la reglamentación definida en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución No. 620 de 2008.

1.5.1. MÉTODOS GENERALES DE VALORACIÓN

MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO

Este método se apoya en los datos reales del mercado inmobiliario y consiste en estimar el valor de los suelos con la ayuda de términos de comparación, con base en las transacciones, avalúos y ofertas de inmuebles similares, acontecidas dentro de un periodo de tiempo reciente. Este es el método más usual y exige información actualizada sobre las transacciones, avalúos y ofertas habidas en el mercado y que determinan tendencias en el mismo. La información debe analizarse cuidadosamente para extractar de ella la posible comparación que existe entre los bienes estudiados. Se analizan variables como ubicación, disposición, forma, áreas (de terrenos y construcción), posibilidad de actividad comercial, estado de conservación, edad, normatividad que los regula, potencialidad de desarrollo (en el caso de terrenos susceptibles de desarrollo), entre otras. Los datos que se analizan dentro de este método, no pueden contener las expectativas que como efecto del cambio de norma presenta la región o sector.

MÉTODO DE RENTABILIDAD

Mediante el cual, se determina el posible valor comercial de la propiedad tomando como base la renta generada por la misma, teniendo en cuenta el mejor o mayor uso de la unidad o unidades que actualmente componen el inmueble. Para este se parte de la teoría de precios.

POTENCIAL DE DESARROLLO

Este método pretende analizar el uso óptimo y de máximo rendimiento de un predio en particular. Del análisis de su posible utilización se puede establecer una suma máxima que un promotor puede pagar por un terreno para que un proyecto levantado en él sea rentable.

14

1.5.2. DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS

Son aquellos espacios geográficos con características físicas y económicas similares, en cuanto a variables como: Norma de uso y reglamentación, destinación y usos económicos, servicios públicos, vías y topografía entre otras.

Para la definición de las zonas homogéneas físicas se propone de manera preliminar utilizar las siguientes variables:

1. Clasificación del Suelo
2. Área de Actividad
3. Topografía
4. Vías de Acceso
5. Aguas
6. Actividad Económica
7. Área predominante de los predios predio

NOTA: Después de realizar el trabajo de campo e identificadas las características de las zonas afectadas por el trazado, se realizará la definición de las zonas homogéneas físicas, teniendo en cuenta las subdivisiones o posibilidades para cada una de las variables (descripción de las variables).

1.5.3. DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS

Investigación Económica

Para la definición de las zonas geoeconómicas se recopilarán los datos de mercado recopilados a lo largo de cada zona de estudio (trazado de las líneas de tren), de tal manera que se asignará un rango de valor (mínimo y máximo) de acuerdo con las características generales asignadas en la determinación de las diferentes zonas homogéneas físicas.

Como resultado del análisis de los datos de mercado se determinarán los sectores se presentan cierto tipo de particularidad como:

- Escasa oferta
- La cercanía o ubicación sobre vías principales
- Existencia de variables diferentes a las consideradas inicialmente (usos comerciales, actividades turísticas, etc)
- El desconocimiento del real valor de la tierra

Adicionalmente se consultará a expertos inmobiliarios, en cuanto a valores en la región, profesionales inmobiliarios del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Fedelonjas e inmobiliarias en cada una de las regiones de localización, efectuando la respectiva depuración del mercado y procesamientos estadístico de la información conforme a los parámetros establecidos en la Resolución 620 de 2008 del IGAC

1.5.4. MÉTODOS DE CONTROL

- El evaluador contarán con todo del apoyo logística implementado para el desarrollo del proyecto.
- El grupo de profesionales de apoyo en campo, realizara básicamente un barrio general del sector para observar elementos generales de los sitios, obtener datos de ofertas y algunas características físicas de importancia, esto servirá para realizar filtro sobre la información que los evaluadores traigan de campo, al igual que los datos de mercado de las zonas de análisis.

1.5.5. MÉTODOS DE REVISIÓN Y CORRECCIÓN DE AVALÚOS

- Se plantea un comité de avalúos, conformado por dos profesionales evaluadores expertos (director y supervisor) y que además han hecho parte de comités técnicos de avalúos tanto en entidades de orden público como privado, es decir son conocedores y manejan ampliamente la aplicación de los métodos básicos de valoración tanto puntual como masiva y sus posibles variables

- El comité junto con el perito evaluador realizarán los comités técnicos de avalúos, donde se verán y analizarán todos y cada uno de los avalúos requeridos para el desarrollo de las zonas homogéneas geoeconómicas, así como su metodología y soporte.
- El proceso antes mencionado consiste en la exposición por parte del perito evaluador del caso de análisis y la metodología que aplica para el cálculo de avalúo comercial.
- El paso de los avalúos por el comité, además de revisar el tema concerniente a valores unitarios y comerciales de los inmuebles, analizará la relación, proporcionalidad y condición lógica de las áreas y demás características físicas y jurídicas de los inmuebles.

1.6. ENTREGABLES

- Informe técnico, el cual contendrá entre otros elementos: delimitación de la zona de estudio, descripción general del sector (en cuanto a vías, topografía, redes de servicios, actividad económica predominante, análisis predial básico, aguas, entre otras), descripción básica de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, análisis de los datos de mercado y fuentes de información.
- Documentación normativa de los sectores de análisis.
- Cartografía de soporte de las zonas de análisis.
- Archivo digital (*.pdf) de los registros fotográficos de las zonas de estudio
- Archivo digital (*.pdf) de los registros fotográficos correspondientes a las ofertas o datos de mercado.
- Cartografía de soporte de las zonas de análisis.
- Desarrollo y generación de las zonas geoeconómicas homogéneas de la zona delimitada de estudio.
- Valores de reposición de las construcciones, acorde con las tipologías constructivas observadas para cada una de las zonas geoeconómicas homogéneas.
- Estudios de mercado. Mercado de terrenos, mercado de producto final.

PLANOS Y ANEXOS:

1. Plano con el desarrollo de las zonas homogéneas físicas.
2. Plano con el desarrollo de las zonas homogéneas geoeconómicas, la cual contendrá los valores de referencia.
3. Cuadro de ofertas de mercado debidamente desarrollado y georreferenciado, con presentación de fotografías de los predios de oferta utilizados para el análisis económico.
4. Tabla de codificación de las zonas homogéneas físicas.

17

1.7. CRONOGRAMA

Para la ejecución del contrato se establecen cinco (5) meses en los cuales se desarrollarán las diferentes labores necesarias para la obtención de la actualización de las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias. Sin exceder del día 31 de diciembre de 2022.

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219

Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

II. PROPUESTA ECONÓMICA

18

2.1. PROPUESTA ECONÓMICA:

De acuerdo al alcance del proyecto, se estiman como valor de la presente propuesta la suma de:

HONORARIOS	\$ 831.919.000
IVA	\$ 158.064.610
VALOR TOTAL INCLUIDO IVA	\$ 989.983.610

Nota: Los valores aquí indicados incluyen todos los valores asociados con las actividades a contratar que comprenden, entre otros: a. La remuneración del personal del contratista, la cual podrá incluir, según el caso, sueldos, cargas por concepto de seguridad social, viáticos, etc., b. Gastos reembolsables indicados en los pliegos de condiciones, c. Gastos generados por la adquisición de herramientas o insumos necesarios para la ejecución del objeto a contratar, d. Gastos de administración, e. Utilidades del contratista y f. Gastos contingentes

2.2. FORMA DE PAGO:

El valor de este será cancelado en cuotas, discriminadas así:

PRODUCTO	PAGO HONORARIOS
DOCUMENTO TÉCNICO PRELIMINAR, CAPA GEOGRÁFICA PRELIMINAR Y PROPUESTA DE CUMPLIMIENTO DE ACTIVIDADES	20%
ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS DEFINITIVAS DE LA ZONA ASIGNADA, QUE INCLUYEN EL ESTUDIO DE LA NORMA DE USO APLICABLE Y LAS VARIABLES FÍSICAS DEL ENTORNO PRODUCTO DEL TRABAJO EN CAMPO	25%
ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS DE LA ZONA ASIGNADA, MODELOS ECONOMETRICOS Y/O TABLAS DE CONSTRUCCIÓN	25%
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD (PREDIO A PREDIO EXPANDIDOS), ACOMPAÑAMIENTO EN LA LIQUIDACIÓN DE AVALÚOS	20%

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219

Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia

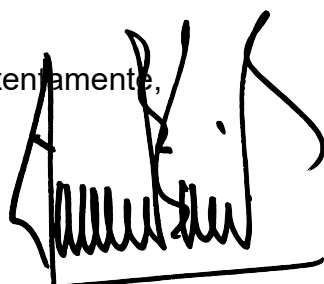
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

PRODUCTO	PAGO HONORARIOS
MEMORIA GENERAL DEL ESTUDIO	10%

Cualquier información adicional con gusto será suministrada

Atentamente,



JORGE ELIECER GAITAN TORRES
Representante Legal.

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219

Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

ACREDITACIONES

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219

Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com



La Sociedad Colombiana de Ingenieros

DE ACUERDO CON SU ESTATUTO Y REGLAMENTO HA ACEPTADO AL

Ing. Jorge Elicer Gaitán Torres

EN SU CALIDAD DE SOCIO DE NÚMERO


DIANA MARÍA ESPINOSA BULA
Presidenta


~~PIEDAD NIETO PABÓN~~
Directora Ejecutiva

MIEMBROS DE:



***El suscrito Presidente Ejecutivo de la
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá***

CERTIFICA



Que el ingeniero **JORGE ELIÉCER GAITÁN TORRES.**, es miembro activo de la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ**, desde el nueve (9) de noviembre de dos mil nueve (2009) y se encuentra registrada con el código de afiliación N° 389.



Que dicha firma ha reportado ante esta entidad la prestación de servicios en la actividad valuatoria. Por esta razón se ha registrado en la Rama de Empresas de Servicios Inmobiliarios y se ha inscrito en el Capítulo de Avalúos y en el Registro de Avaluadores RAC, de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.



Se expide el presente certificado el primero (01) de diciembre de dos mil veinte (2020)

Atentamente,



ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ UMAÑA
Presidente Ejecutivo



Vigencia: Treinta (30) días a partir de la fecha de expedición.



Elaboró: A.D.T.





PIN de Validación: b6de0b5d



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JORGE ELIECER GAITAN TORRES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79548029, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79548029.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE ELIECER GAITAN TORRES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6de0b5d



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6de0b5d



<https://www.raa.org.co>



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CRA 13 29-41, MZ 1 OF 219.

Teléfono: 3104772561

Correo Electrónico: info@jorgegaitanconsultoria.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Especialista en Sistemas de Información Geográfica - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JORGE ELIECER GAITAN TORRES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79548029.

El(la) señor(a) JORGE ELIECER GAITAN TORRES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b6de0b5d



PIN de Validación: b6de0b5d



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Algunos De Nuestros Clientes:



Jorge Eliecer Gaitán.
Ingeniería • Consultoría • Valoración

Carrera 13 No. 29-41, Oficina 219
Parque Central Bavaria - Manzana 1
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
(+571) 795 48 14

e-mail: info@jorgegaitanconsultoria.com

www.jorgegaitanconsultoria.com

Asunto: RV: ESUDIOS PREVIOS

Fecha: miércoles, 10 de agosto de 2022, 5:19:58 p.m. hora estándar de Colombia

De: Elba Nayibe Nunez Arciniegas

A: Johanna Carolina Gonzalez Paez

CC: Carlos Andres Arenas Fonque, Andres Felipe Hincapie Quintero

Datos image003.jpg, image001.jpg, 20220809_V2_Jorge Eliecer Gaitan V08082022_JGG_SinCC F.pdf,

adjuntos: 20220809_V2_EP Dagoberto Robayo V08082022_JGG-CAA_SinCC F.pdf

Elba Nayibe Nunez Arciniegas ha compartido un archivo de OneDrive para la Empresa con usted.
Para verlo, haga clic en el vínculo siguiente.



[20220809_V2_EP Dagoberto Robayo V08082022_JGG-CAA_SinCC F.pdf](#)

Doctora Carolina buenas tardes, adjunto los Estudios Previos ajustados, como respuesta de los evaluadores, en correo que precede podrá observar que están conformes con las obligaciones, pero había una inconsistencia en la tabla del punto No. 4, que Carlos y Andrés Hincapie ya ajustaron y por eso los envío nuevamente.

Cordial saludo,

ELBA NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS

Gerente de Información Catastral (E)

Unidad Administrativa Especial de catastro Distrital

www.catastrobogota.gov.co

De: info@jorgegaitanconsultoria.com <info@jorgegaitanconsultoria.com>

Enviado: miércoles, 10 de agosto de 2022 1:32 p. m.

Para: Elba Nayibe Nunez Arciniegas <nnunez@catastrobogota.gov.co>

Asunto: RE: ESUDIOS PREVIOS

Buena tarde

Leído el documento se hace relación a:

una licencia original de Office hoy mismo.

Comportamiento histórico contratación con otras entidades.

En relación con la demanda de este servicio por parte de las Entidades Estatales colombianas, la UAECD identificó en la página www.colombiacompra.gov.co, los siguientes contratos:

Entidad	Contratista	Modalidad de selección	Número del contrato	Plazo	Objeto del contrato	Valor del contrato
Municipio Santiago de Cali	JORGE ELIECER GAITÁN TORRES	Contratación Directa- Contratos de Prestación de Servicios Profesionales	1213 de 2013	4 meses y 15 días	Prestar los Servicios Profesionales Especializados a la Subdirección de Catastro en las actividades correspondientes a la definición de las capas física y económica de los barrios que componen las comunas 1, 3, 9, 11, 15 y 16 del área urbana del Municipio de Santiago de Cali en el marco del proceso de actualización catastral 2013	\$ 624.312.000 Incluido IVA

Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín	Jorge Eliecer Gaitán Torres	Contratación Directa- Contratos de Prestación de Servicios Profesionales	4600087153 de 2020	4 meses	Prestación de Servicios para apoyar la elaboración de las zonas físicas, geoeconómicas y tablas de tipología de construcción en el municipio de Medellín	\$ 950.000.000 Incluido IVA
Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín	Jorge Eliecer Gaitán Torres	Contratación Directa- Contratos de Prestación de Servicios Profesionales	4600089916 de 2021	10 meses	Prestación de servicios profesionales para apoyar el proceso de estructuración de las zonas homogéneas físicas, geoeconómicas, modelos econométricos y tablas de valores de construcción en el Municipio de Medellín	\$ 2.595.390.000 Incluido IVA
Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín	Jorge Eliecer Gaitán Torres	Contratación Directa- Contratos de Prestación de Servicios Profesionales	4600094007 de 2022	11 meses	Prestación de Servicios Profesionales para apoyar el proceso de estructuración de las zonas homogéneas físicas, geoeconómicas, modelos econométricos y tabla de valores de construcción en el municipio de Medellín	\$ 1.500.000.000 Incluido IVA

De acuerdo con los contratos referidos se puede concluir que:

1. La UAECDD no ha realizado este tipo de contrataciones en los años anteriores.
2. Otras entidades públicas, como se evidencia en la tabla anterior, han suscrito contratos de prestación de servicios profesionales, con el fin de atender sus necesidades y cumplir con las funciones que le son propias a un profesional en ingeniería catastral y geodesia o ingeniería

Me permito indicar que los contratos con Medellín no los hizo la persona natural sino una jurídica. El contrato que relacionan a ingeniero Robayo es igual en monto, número y objeto que el del suscrito. De otra parte el contrato 1213 de 2013 no es de Jorge E Gaitan

En cuanto a las obligaciones están conformes

En cuanto al área de trabajo, es decir: actividades correspondientes a la Unidad de Intervención uno (UI 1) que comprende el área de operación urbana 1 (AOU 1) y el área de operación rural uno (AOR 1)., están conformes

Sin otro particular

Atentamente,



Yadira Moreno

Departamento Técnico

**JORGE ELIECER GAITAN -
INGENIERIA CONSULTORIA Y
VALORACION SAS**

Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1,
Oficina 219 · Parque Central Bavaria -
Buffetes

Telf: **(571) 210 73**

53 info@jorgegaitanconsultoria.com

---- ADVERTENCIA ---- La información contenida en este correo electrónico, y en su caso, cualquier fichero anexo al mismo, son de carácter privado y confidencial siendo para uso exclusivo de su destinatario. Si usted no es el destinatario correcto, el empleado o agente responsable de entregar el mensaje al destinatario, o ha recibido esta comunicación por error, le informamos que está totalmente prohibida cualquier divulgación, distribución o reproducción de esta comunicación según la legislación vigente y le rogamos que nos lo notifique inmediatamente, procediendo a su destrucción sin continuar su lectura

De: Elba Nayibe Nunez Arciniegas <nnunez@catastrobogota.gov.co>

Enviado el: miércoles, 10 de agosto de 2022 12:54 p. m.

Para: Dagoberto Robayo Gutierrez <drobayo@catastrobogota.gov.co>; info@jorgegaitanconsultoria.com; drobayo@urbana.com.co

Asunto: ESUDIOS PREVIOS

Buenas tardes, este es el documento final de estudios previos para que por favor revisen las obligaciones especiales y o ajusten la propuesta a estas nuevas obligaciones o por esta vía indiquen que las han leído y están de acuerdo.

Cordial saludo,

ELBA NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS

Gerente de Información Catastral (E)

Unidad Administrativa Especial de catastro Distrital

www.catastrobogota.gov.co

PROYECTO:
ACTUALIZACIÓN COMPONENTE ECONÓMICO - ZONA URBANA Y RURAL
DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS – DEPARTAMENTO
DE BOLÍVAR- PARA DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL
VIGENCIA 2023

1. OBJETIVO GENERAL

Realizar las actividades de campo y estudio técnico para la estructuración de las zonas homogéneas físicas y de zonas homogéneas geoeconómicas, garantizando la aplicación del modelo LADM_COL, así como la elaboración de modelos econométricos y tablas de valores de construcción y/o tipologías constructivas (según aplique), para la liquidación de los avalúos catastrales vigencia 2023 de acuerdo con la normatividad vigente, de los predios ubicados en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias (Departamento de Bolívar), teniendo en cuenta los procedimientos y lineamientos técnicos establecidos por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital con las especificaciones y para los sectores determinados en este anexo técnico.

2. DEFINICIÓN DE LAS ÁREAS DE OPERACIÓN

El trabajo se desarrollará específicamente en el área urbana y rural del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, para lo cual se definieron 2 unidades de intervención, cada una compuesta por 2 áreas de operación, tanto para el área urbana, como para el área rural.

Estas unidades de intervención se establecieron a partir del análisis del territorio y de la información de los registros y base de datos geográfica suministrada por el IGAC¹, y teniendo en cuenta los lineamientos para el tratamiento especial de territorios colectivos, especificados mediante oficio 2500DGC-2022-0009954-EE-001 del IGAC, **excluyendo cuatro (4) territorios del proceso de actualización (Orika, Tierra Baja, La Boquilla y Caño del Oro)**, con lo cual se obtienen los siguientes resultados:

CLASE DE SUELO	PREDIOS	%
URBANO	274.736	92,4%
CENTROS POBLADOS	16.687	5,6%
RURAL	5.919	2,0%
TOTAL	297.342	100,0%

A continuación, se presentan las cuatro (4) áreas de operación definidas en las áreas urbana y rural, que corresponden al área geográfica objeto de actualización (Ver imágenes).

En el **Área Urbana**, se definen las siguientes áreas de operación:

Área de Operación Urbana 1 incluye los siguientes sectores: El Laguito, Bocagrande, Centro Histórico, Getsemaní, Manga, La Matuna, Crespo y La Boquilla, caracterizado por una concentración de los usos turísticos con influencia de la costa.

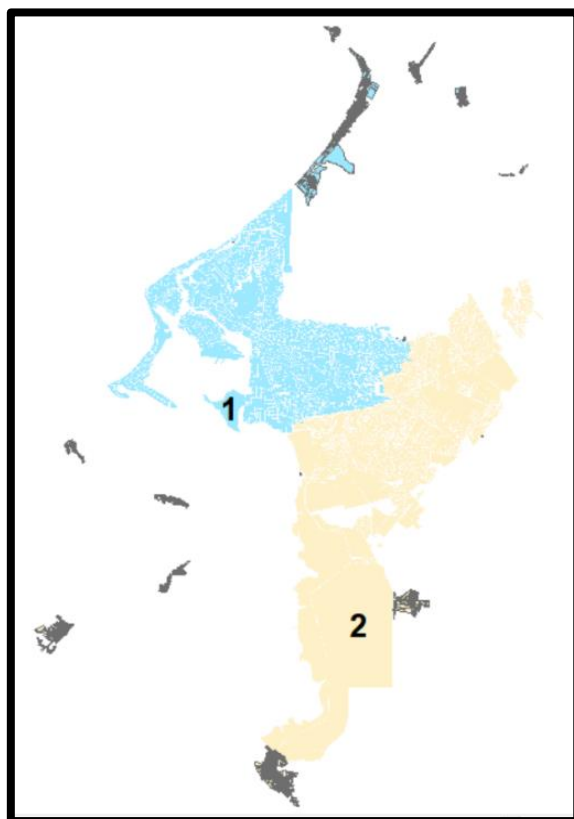
¹ Información suministrada por el IGAC, la cual hace parte integral del presente documento y sujeta a reserva

Así mismo, en esta área de operación se incluyen los sectores de Alcibia, Prado, Boston, 11 de Noviembre, La Magdalena, El Gallo, San Antonio, Los Ejecutivos, Las Américas, La Esperanza, Armenia, El Bosque e Isla Manzanillo, en los cuales, se presentan diversos usos complementarios a las actividades residenciales de estratos medio y bajo.

Área de Operación Urbana 2 corresponde a los sectores de: El Bosque, Isla Manzanillo, Bellavista, Villa Barraza, Albornoz, Arroz Barato y Mamonal, con usos asociados a la industria. Esta área de operación se estableció, considerando su vocación principalmente portuaria e industrial de alto impacto, con presencia de zonas francas y parques industriales.

Así mismo, en esta área de operación se incluyen los sectores de Villa Rosita, La Princesa, El Rodeo, Nelson Mandela, Los Caracoles, La Central, El Socorro, Ceballos, Candelaria, Blas de Lezo y Nuevo Campestre, en los cuales, se presentan diversos usos complementarios a las actividades residenciales de estratos medio y bajo.

En el siguiente mapa se ilustra geográficamente las dos áreas de operación urbanas descritas anteriormente:



La participación porcentual respecto de la cantidad de predios urbanos es la siguiente:

SUELO URBANO	PREDIOS	%
ÁREA DE OPERACIÓN URBANA 1	139.250	50,7%
ÁREA DE OPERACIÓN URBANA 2	135.486	49,3%
TOTAL	274.736	100,0%

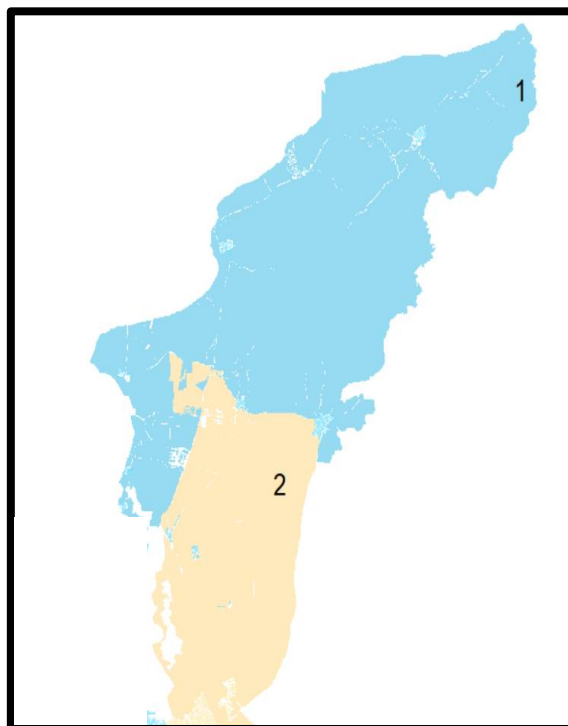
En el **Área Rural**, se definen las siguientes áreas de operación:

Área de Operación Rural 1 incluye los siguientes sectores: Manzanillo del Mar, Karibaná, Barceloneta de Indias, Laguna Club, Terranova, Bahía Gato. Ensenada Bajoseco, Puerto de la Venta, Loma de Arena, Arroyo de Piedra y Arroyo Grande, caracterizados por estar localizados sobre la costa caribe con disponibilidad de playas y usos principalmente turísticos.

Área de Operación Rural 2 corresponde a los sectores de la Isla de Tierra Bomba, Barú, Islas del Rosario, Pasacaballos, inmediaciones de Cospique, Monterrey, Tarapacá, Bayunca y Pontezuela. Limita con los sectores industriales que hacen parte del área de operación urbana 2, con usos predominantemente turísticos y agropecuarios.

Para los **Centros Poblados**, la distribución se realizó acorde con la localización geográfica de las áreas de operación definidas para el resto del área rural. Como resultado de la determinación de las áreas de operación se tienen los totales de predios presentados de la siguiente tabla.

SUELO RURAL	PREDIOS RURALES	PREDIOS EN CENTROS POBLADOS	TOTAL DE PREDIOS	%
ÁREA DE OPERACIÓN RURAL 1	3.594	8.081	11.675	70,0%
ÁREA DE OPERACIÓN RURAL 2	2.325	8.606	10.931	65,5%
TOTAL	5.919	16.687	22.606	135,5%

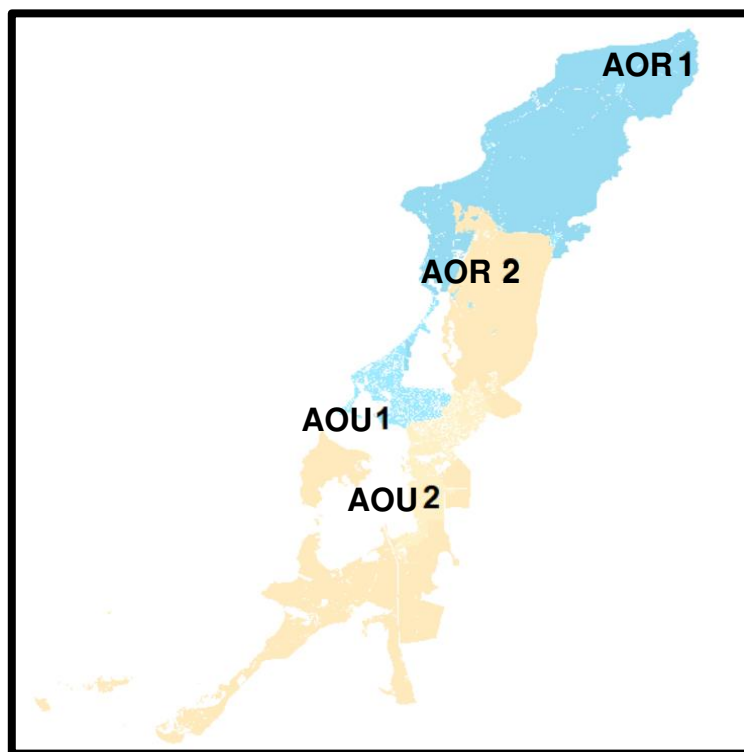


DEFINICIÓN DE LAS UNIDADES DE INTERVENCIÓN - INTEGRACIÓN DE LAS ÁREAS DE OPERACIÓN URBANAS Y RURALES

Con el fin de determinar las unidades de intervención se realiza la integración de las áreas de operación urbanas y rurales especificadas por su correspondiente numeración, así:

UNIDAD DE INTERVENCIÓN	ÁREAS DE OPERACIÓN	PREDIOS URBANOS	PREDIOS RURALES	PREDIOS EN CENTROS POBLADOS	TOTAL PREDIOS	%
1	AOU 1 Y AOR 1	139.250	3.594	8.081	150.925	50,8%
2	AOU 2 Y AOR 2	135.486	2.325	8.606	146.417	49,2%
	TOTAL	274.736	5.919	16.687	297.342	100,0%

* AOU = Área de Operación Urbana, AOR= Área de Operación Rural



Área objeto de actualización económica

3. PRODUCTOS

3.1. DOCUMENTO TECNICO PRELIMINAR

Corresponde a un documento técnico que contenga el resultado del análisis de información documental suministrada, normativa, cartográfica y alfanumérica de la zona asignada.

3.2. CAPA GEOGRÁFICA PRELIMINAR

Corresponde a la elaboración de la capa geográfica con las prezonas homogéneas físicas. Este es un producto de carácter preliminar, no definitivo.

3.3. PROPUESTA DE CUMPLIMIENTO DE ACTIVIDADES

Propuesta frente al cumplimiento de las actividades establecidas en este anexo técnico, que permita el desarrollo del objeto contractual de las áreas urbana y rural del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena, en el Departamento de Bolívar, en la zona de trabajo asignado para la aprobación del supervisor.

3.4. ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS

Zonas homogéneas físicas definitivas de la zona asignada, que incluyen el estudio de la norma de uso aplicable y las variables físicas del entorno, como resultado de trabajo de campo adelantado.

Para este fin deberá:

- Realizar las visitas a terreno que se requieran tendientes a identificar las características físicas de las zonas asignadas para su posterior codificación, generación y ajuste de las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF). Para lo cual debe tener en cuenta el Plan de Ordenamiento Territorial -POT vigente, y demás normas y decretos expedidos por el Distrito y las diferentes corporaciones autónomas regionales encargadas de administrar el medio ambiente y la eventual delimitación por ley de la frontera agrícola, las cuales contemplan las áreas de manejo especial.
- Consultar y analizar las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF) rurales y urbanas suministradas por el IGAC, producto de la última actualización realizada en el territorio.
- De acuerdo a la realidad normativa y económica actual de la ciudad de Cartagena, realizar y entregar las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF) del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, garantizando la aplicación del modelo LADM_COL.
- Presentar ante el Comité que defina la UAECD, la propuesta de la actualización de las zonas Homogéneas físicas y atender las observaciones y recomendaciones que se realicen en el mismo.
- Elaborar el nivel de información geográfica de las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF) en formato digital (SHAPEFILE) del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias. El contratista está en la obligación de revisar y ajustar las zonas homogéneas físicas suministradas del último proceso de actualización.

3.5. ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS

Zonas homogéneas geoeconómicas de la zona asignada, modelos econométricos y/o tablas de valores construcción, y/o tipologías constructivas (según aplique), garantizando la aplicación del modelo LADM_COL

Para este fin deberá:

- Definir y/o ajustar las Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG), garantizando la aplicación del modelo LADM_COL, acorde con el procesamiento estadístico de los avalúos comerciales de los puntos muestra y conforme con la investigación de mercado inmobiliario depurado.
- Elaborar el nivel de información geográfica con la definición de Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG) en formato digital (SHAPEFILE), del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.
- Proponer ante el Comité que defina la UAECD, los parámetros valuatorios aplicables en la determinación o ajuste de los valores tanto de terreno como de construcción de los predios.
- Elaborar las tablas de construcciones de cada una de las unidades de edificación y de los anexos existentes en el territorio e incluir las nuevas tipificaciones según la metodología vigente.
- Verificar la consistencia de los valores resultantes del modelamiento estadístico y tablas de valor para el caso del valor de la construcción, como también de los valores definidos

para el terreno en las Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG), y establecer los avalúos comerciales definitivos obtenidos mediante el proceso masivo.

- Entregar la base de datos, con los avalúos de los predios seleccionados como muestra estadística de la zona de trabajo asignada del municipio.

Para este fin deberá:

- Realizar la investigación de mercado necesaria para dar soporte a los avalúos comerciales, puntos muestra, lo que incluye la captura y depuración de ofertas inmobiliarias, discriminando el valor resultante del terreno y el valor asignado a la construcción. En el caso de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal deben tenerse en cuenta los valores integrales de las áreas privadas.
- Consolidar la base con la totalidad de las ofertas inmobiliarias capturadas y depuradas con sus respectivos identificadores catastrales y depuración, de acuerdo con el formato establecido por la UAECD.
- Consolidar el resultado de la investigación realizada del mercado inmobiliario capturado en formato digital (SHAPEFILE).
- Definir los puntos “muestra” de acuerdo con los criterios metodológicos vigentes (tipologías, usos, destinos, ubicación, exclusiones, etc.) en conjunto con la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
- Elaborar los avalúos comerciales de los puntos de investigación definidos en el diseño muestral y los puntos adicionales que sean necesarios para la determinación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas, teniendo en cuenta los métodos valuatorios establecidos en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Los cuales, servirán de soporte económico en la determinación y/o ajuste de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG) garantizando la aplicación del modelo LADM_COL y los modelos de valoración masiva de construcciones y/o tipologías constructivas, según aplique.
- Base de datos de predios considerados especiales, que requieren de aplicar un avalúo puntual por sus características físicas o normativas.

3.6. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Acompañamiento en la liquidación de avalúos y posterior revisión de la consistencia de los valores de acuerdo con las ofertas de mercado, los avalúos puntos muestra y la información física de los predios.

Propuesta de avalúos especiales para aquellas construcciones que luego del análisis de sensibilidad, el valor no se comporta de acuerdo con sus características.

3.7. MEMORIA GENERAL DEL ESTUDIO: Contenido mínimo de la memoria general del estudio del proceso masivo:

- Información General: Debe describirse la zona de trabajo.
- Marco legal aplicable al proceso catastral ejecutado.
- Información Suministrada y Consultada de fuentes primaria o secundaria como: el Plan de Ordenamiento Territorial, la información de las Corporaciones Autónomas Regionales, la Agencia Nacional de Tierras, Armada Nacional, el IGAC, y demás entidades.

- Procedimiento Metodológico de acuerdo con las normas nacionales para realizar el proceso catastral y de valoración de inmuebles.
- Descripción de las Zonas Homogéneas Físicas y registro fotográfico, de cada una de las áreas que conforma la zona de trabajo.
- Descripción de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas y registro fotográfico, de cada una de las áreas que conforma la zona de trabajo.
- Anexos (relación de ofertas depuradas, relación de puntos muestra, ejercicios valuatorios particulares realizados para los predios especiales “ejercicios residuales, entre otros”, tipologías constructivas, y/o Tablas de valores de construcción y descripción de los modelos econométricos establecidos, etc).
- Conclusiones en donde se indiquen las dificultades y recomendaciones.

3.8. ANEXOS

A partir de los productos anteriormente descritos, el contratista entregará completamente diligenciados y en archivo digital los siguientes documentos:

- Anexo No 1. Base digital con ofertas finales debidamente depuradas, soporte del proceso.
- Anexo No 2. Listado de predios con avalúo especial, generados de la base liquidada, con los debidos ejercicios valuatorios especiales realizados.
- Anexo No 3. Tipologías constructivas y/o Tablas de valores de construcción
- Anexo No 4. Modelos econométricos

Nota. Los anexos deben ser presentados según los formatos establecidos por **La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**.

4. MARCO NORMATIVO PARA VALORACIÓN

- Ley 14 de 1983
- Decreto Ley 1420 de 1998
- Resolución 620 de 2008
- Plan de Ordenamiento Territorial municipal vigente
- Decreto 148 de 2020
- Resolución 1149 de 2021
- Demas normatividad vigente que aplique a la labor.

En especial se debe dar cumplimiento a los procedimientos y metodologías de valoración, definidas en la Resolución 620 de 2.008 y aquella que la modifique, adiciones o sustituya.

5. TIEMPO DE EJECUCIÓN

Para la ejecución del contrato se establecen cuatro meses y medio (4.5), en los cuales se desarrollarán las diferentes labores necesarias para la obtención de la actualización de las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena

de Indias. En todo caso el plazo de ejecución no podrá exceder del día 31 de diciembre de 2022.

Es indispensable que, para el 30 de noviembre del 2022, el contratista haga entrega de las zonas homogéneas geoeconómicas definitivas del municipio, para dar inicio a la liquidación de la base catastral.

Nota: Es necesario que la base del componente físico (gráfica y alfanumérica) esté terminada y cargada completamente, para realizar la liquidación de los avalúos.

6. FORMA DE PAGO

El pago se realizará por producto debidamente aprobado y entregado, de la siguiente manera:

PRODUCTO ZHFG	PAGO HONORARIOS
Documento técnico preliminar, capa geográfica preliminar y propuesta de cumplimiento de actividades	20%
Zonas homogéneas físicas definitivas de la zona asignada, que incluyen el estudio de la norma de uso aplicable y las variables físicas del entorno producto del trabajo en campo	25%
Zonas homogéneas geoeconómicas de la zona asignada, modelos econométricos y/o tablas de construcción	25%
Análisis de sensibilidad (predio a predio expandidos), acompañamiento en la liquidación de avalúos	20%
Memoria general del estudio	10%

ÁREA DE ORIGEN	
	
Nombre:	ELBA NAYIBE NUÑEZ ARCINIEGAS
Cargo:	Gerente de Información Catastral

MATRIZ DE ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES

Objeto de la contratación: Prestación de servicios profesionales para realizar la Actualización del componente económico para la Unidad de Intervención uno (1), establecida por la UAEC, para el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

El artículo 2.2.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015, "Por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública", establece que la "Entidad Estatal debe evaluar el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expide Colombia Compra Eficiente".

En consecuencia, para el Proceso de Contratación cuyo objeto fue referido anteriormente, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, una vez establecido el contexto del mismo, ha identificado, clasificado, evaluado, asignado y ha previsto el tratamiento y monitoreo de los siguientes riesgos :

TABLA MATRIZ DE RIESGOS PREVISIBLES

											¿A quién se le asigna?		No.				¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable de la implementación del tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	E	E	P	O = Operacionales	Encontrar personal con el perfil requerido o no teniendo en	Demoras en el proceso de selección o la no contratación del personal	3	2	5	Z. DE RIESGO MEDIO	Contratante	* Verificar el personal disponible. Establecer un perfil adecuado a las actividades a realizar. * En caso de no conseguir el personal realizar convocatorias. * Verificar el perfil establecido cuando haya lugar.	2	2	4	Z. DE RIESGO BAJA	NO	Jefe de la dependencia Gestora del contrato Subgerente de recursos	Durante la etapa de selección del contratista	Cuando se suscribe el contrato	Con la base de datos de personal que cumpla los requisitos	Único
2	G	E	C	O = Operacionales	No suscripción del contrato por el personal seleccionado.	El no cumplimiento o afectación del cumplimiento de las metas del proyecto	3	2	5	Z. DE RIESGO MEDIO	Contratista	Informar al posible contratista las condiciones del contrato y verificar su interés en el mismo, antes de efectuar la solicitud del contrato. Si se presenta la situación se buscará reemplazar al candidato.	1	2	3	Z. DE RIESGO BAJA	NO	Jefe de dependencia Gestora	Antes de la firma del contrato	Cuando se suscribe el contrato	Revisar en la base de datos de personal candidatos que cumplan los requisitos	Único
3	G	E	S	O = Operacionales	Presentación de información falsa por parte del futuro contratista para cumplir con el perfil	Contratación sin el lleno de los requisitos legales. Nulidad del contrato. Investigaciones penales	2	4	6	Z. DE RIESGO ALTO	Contratista	Revisión de documentos por quien elabora el contrato y verificar cuando encuentre alguna anomalía. Informar al candidato las posibles consecuencias de las presentaciones de información no veraz. Informar a las autoridades correspondientes si se presenta la situación.	2	4	6	Z. DE RIESGO BAJA	Si	Jefe de dependencia Gestora y Subgerencia de Contratación	Antes de la firma del contrato	A la finalización del contrato	Revisión de la documentación frente a la información consignada en la hoja de vida de	Permanente

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
 Av. Carrera 30 No. 25 - 90,
 Código postal: 111311
 Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
 Tel: (57) 601 2347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
 Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

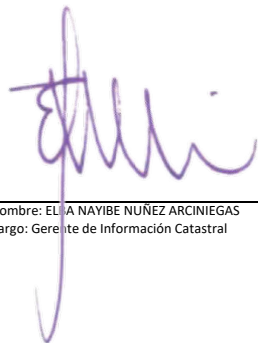
4	G	I	E	O = Operacionales	No claridad en el objeto y obligaciones del bien o servicio requerido.	El incumplimiento del contrato u obligaciones del contrato	2	4	6	Z. DE RIESGO ALTO	Contratante	Identificar con exactitud la necesidad que se requiere satisfacer con la celebración del contrato, revisión de la redacción del objeto y obligaciones antes de la suscripción del contrato, determinar la viabilidad de hacer los ajustes correspondientes a la redacción de las obligaciones y del objeto sin cambiar la naturaleza del contrato, acudiendo de interpretación que determina la ley. Igualmente mediante la verificación de los demás documentos incluido el anexo	2	2	4	Z. DE RIESGO BAJA	Si	Jefe de dependencia Gestora, Subgerencia de contratación y Ordenador del gasto.	Desde el inicio de la ejecución del contrato	Con el cumplimiento de los objetos y obligaciones del contrato	El supervisor realizará un control a la ejecución del objeto y obligaciones en	Mensual
5	G	E	C	O = Operacionales	Presentación tardía de las garantías exigidas en el contrato.	Demora en la ejecución del contrato	4	2	6	Z. DE RIESGO ALTO	Contratista	1. En la minuta del contrato señalar el término en el cual el contratista debe allegar la garantía. 2. Si la garantía no es allegada en el término previsto realizar los requerimientos al contratista.	2	1	3	Z. DE RIESGO BAJA	Si	Subgerencia de contratación	Con la aprobación del contrato	Con la aprobación de la garantía	Seguimiento al cumplimiento de los requisitos de ejecución a cargo del contratista.	Único
6	G	I	C	O = Operacionales	Inobservancia o retrasos en el cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato	Inejecución del contrato, posibles demandas	2	5	7	Z. DE RIESGO ALTO	Contratante	1. Seguimiento por parte del área gestora del CDP. 2. Seguimiento de los trámites del expediente contractual y verificación de requisitos de ejecución. 3. Seguimiento a la aprobación de la póliza. 3. Revisión integral del cumplimiento de cada uno de los requisitos de ejecución.	1	2	3	Z. DE RIESGO BAJA	Si	Área Gestora, Subgerencia de Contratación, Superintendencia Administrativa y Financiera y	Con la firma del contrato	Con la firma del acta de inicio	Establecer puntos de control para la verificación del cumplimiento de requisitos de	Único
7	G	E	E	O = Operacionales	Accidente o enfermedad laboral	Afectación del servicio. Posibles reclamaciones del contratista. Demora en la prestación del	2	3	5	Z. DE RIESGO MEDIO	Contratista	Verificar pago mensual al sistema de seguridad social (ARL, EPS y Fondo de pensión). Verificar el cumplimiento de las normas de gestión de salud y seguridad en el trabajo, como de las obligaciones contractuales referidas al tema. Reprogramación de actividades y/o suspensión del contrato o establecer viabilidad de prórroga del plazo de ejecución.	2	3	5	Z. DE RIESGO BAJA	Si	Supervisor del Contrato	Con el acta de inicio del contrato	A la fecha de finalización de la ejecución del contrato	Con los informes mensuales de supervisión	Mensual
8	G	E	E	O = Operacionales	Demora en la ejecución de las obligaciones causadas por factores ajenos al contratista.	Demora en el cumplimiento del objeto u obligaciones del contrato e incumplimiento de los	3	4	7	Z. DE RIESGO ALTO	Contratante y Contratista	1. Documentar las causas originadas por situaciones ajenas al contratista. 2. Ajustar cronograma de conformidad con el plazo de ejecución siempre y cuando las metas, proyectos y obligaciones de la entidad lo permitan. 3. Estudiar y establecer la necesidad de modificar el plazo, proceder con la suspensión o terminación del contrato.	1	1	2	Z. DE RIESGO BAJA	Si	Supervisor del Contrato	Cuando se evidencie la situación	Con la superación de la situación	Con los informes mensuales de supervisión	Permanente

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90,
Código postal: 111311
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Tel: (57) 601 2347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



9	G	E	E	R = Regulatorio	Cambios en la normatividad relación de régimen tributario que impacta financieramente.	Puede afectar el equilibrio económico del contrato.	1	4	5	Z. DE RIESGO MEDIO	Contratante y Contratista	1. Control y seguimiento financiero del contrato. 2. Establecer si es necesario realizar ajustes al valor del contrato para restablecer ecuación económica o estudiar la disminución del plazo de ejecución.	1	1	2	Z. DE RIESGO BAJA	Si	Supervisor del Contrato - ordenador del gasto	Cuando se evidencie a el cambio de régimen	En el pago realizado al contratista	Revisando soportes de informe para pago	Mensual
11	G	I	E	O = Operacionales	Inadecuado manejo de la información a la cual tiene acceso el contratista	Mal uso de la información, afectación de la imagen de la Entidad, afectación de derechos	3	2	5	Z. DE RIESGO MEDIO	Contratista	Firma del Acuerdo de confidencialidad para el manejo y buen uso de la información y la tecnología de la UAEC. Verificación por parte del Supervisor del uso adecuado de la información entregada. Monitoreo a las fuentes de información usadas por el contratista. Optención de copias de seguridad de la información que maneja el contratista. Constitución de garantía de cumplimiento, la cual podrá ser afectada previo cumplimiento	2	3	5	Z. DE RIESGO MEDIO	Si	Supervisor del Contrato	Desde el inicio de ejecución del contrato	A la finalización del contrato	Monitoreo del supervisor	Mensual
12	G	I	E	T = Tecnológico	Fallas de los sistemas o herramientas tecnológicas de la entidad.	Demora e inconvenientes para cumplir con el objeto u obligación	2	3	5	Z. DE RIESGO MEDIO	Contratante	Efectuar las acciones correctivas para restablecer el funcionamiento de las herramientas tecnológicas lo más pronto posible. Una vez detectada la falla activar los protocolos para la solución de esta y aplicar planes de contingencia si a ello hubiere lugar.	2	2	4	Z. DE RIESGO BAJA	Si	Supervisor del contrato Gerencia de Tecnología	En la ejecución del contrato	Con la solución de la falla en la herramienta	Seguimiento al funcionamiento de la herramienta.	Diario
13	G	I	E	R = Regulatorio	Cambios normativos que afectan la entrega de los productos	Afecta los objetivos y compromisos adquiridos por la entidad	1	1	2	Z. DE RIESGO BAJA	Contratante/Contratista	1. Realizar un estudio sobre el impacto generado por el cambio normativo en la elaboración y entrega de cada uno de los productos pactados, para identificar si procede el equilibrio financiero del contrato. 2. Control jurídico y financiero del contrato.	1	1	2	Z. DE RIESGO BAJA	Si	Supervisor del contrato y Subgerencia Administrativa y Financiera	En la ejecución del contrato	En el pago realizado al contratista	Seguimiento al cambio de normatividad	Mensual
15	G	I	E	O = Operacional	Errores o deficiencias en los informes, productos o entregables que debe suministrar el contratista	Demora e inconvenientes para cumplir con el objeto u obligaciones del contrato, e	3	5	8	Z. DE RIESGO ALTO	Contratista	Contar con planes de trabajo bien definidos. Establecer métodos de ejecución de actividades de manera clara y precisa. Control y revisión de la metodología de trabajo del contratista.	3	2	5	Z. DE RIESGO BAJA	Si	Supervisor del contrato	Al inicio del contrato	A la terminación del contrato.	Efectuar controles y seguimiento a la ejecución del contrato	Permanente
16	G	E	E	S. SOCIAL. N: Naturaliza	Dificultad del contratista para acceder a sitios en donde debe desarrollarse la actividad	Demoras en la ejecución de las actividades. Reprogramación de actividades	3	5	8	Z. DE RIESGO ALTO	Contratante y Contratista	1. Realizar control y seguimiento al orden público. 2. Realizar la socialización del proyecto con la comunidad. 3. Gestionar el acompañamiento con las autoridades y la comunidad para el acceso al terreno. 4. Explorar alternativas para la realización de las actividades.	3	1	4	Z. DE RIESGO BAJA	Si	Gestor del área con el Supervisor del contrato y Ordenador del gasto	Al inicio del contrato	A la terminación del contrato.	Revisión de la situación de orden público y del terreno de la zona a trabajar.	permanente

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90,
Código postal: 111311
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Tel: (57) 601 2347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



UAECD
Catastro Bogotá

Nombre: ELIA NAYIBE NUÑEZ ARCINIEGAS
Cargo: Gerente de Información Catastral

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90,
Código postal: 111311
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Tel: (57) 601 2347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





CERTIFICADO DE INEXISTENCIA DE PERSONAL DE PLANTA

SOLICITUD:

Con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el numeral 3 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993 y demás normas concordantes, se solicita expedir certificación de inexistencia de personal de planta que pueda desarrollar el objeto del contrato de prestación de servicios profesionales o de apoyo a la gestión.

FECHA:	2022-08-11 15:32:49	
PARA:	192 SUBGERENCIA DE TALENTO HUMANO	
DE:	LUIS JAVIER CLEVES GONZALEZ - 190 GERENCIA DE GESTION CORPORATIVA	
No. DE CONTRATISTAS:	1	
PERFIL:	ESTUDIOS EXPERIENCIA	Título de formación profesional en ingeniería catastral y geodesia o ingeniería industrial o ingeniería civil o arquitectura o administración pública o administración de empresas o economía o administración logística o ingeniería de sistemas o ingeniería geográfica o afines. Experiencia profesional de quince (15) años, de los cuales mínimo diez (10) años sea en realización de avalúos de bienes inmuebles incluidos cinco (5) años en determinación de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas para procesos catastrales, con inscripción vigente en el RAA. NOTA: Así mismo, el futuro contratista deberá acreditar la ejecución de contratos de prestación de servicios de las características definidas en el presente estudio previo, así como el anexo técnico que forma parte integral del mismo y cuya sumatoria en máximo DOS (2) contratos, como mínimo sea igual al presupuesto oficial definido para la presente contratación. El cálculo se expresará en salarios mínimos mensuales legales vigentes tomando para el efecto el establecido por el Gobierno Nacional para el año de ejecución del contrato que pretenda hacer valer para acreditar dicho requisito.
OBJETO CONTRACTUAL:	Prestación de servicios profesionales para realizar la actualización del componente económico para la unidad de intervención 1, establecida por la UAECD, para el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.	
OBLIGACIONES:	1. Presentar una propuesta frente al cumplimiento de las actividades establecidas en el anexo técnico que permita el desarrollo del objeto contractual de las áreas urbanas y rurales del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, del Departamento de Bolívar, para la aprobación del supervisor. 2. Realizar las visitas a terreno que se requieran tendientes a identificar las características físicas de las zonas asignadas para su posterior codificación, generación y ajuste de las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF), para lo cual debe tener en cuenta el Plan de Ordenamiento Territorial -POT vigente, y demás normas y decretos expedidos por el Distrito y las diferentes corporaciones autónomas regionales encargadas de administrar el medio ambiente y la eventual delimitación por ley de la frontera agrícola, las cuales contemplan las áreas de manejo especial. 3. Consultar y analizar las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF) rurales y urbanas suministradas por el IGAC, producto de la última actualización realizada en el territorio. 4. De acuerdo con la realidad normativa y económica actual del Distrito Turístico y Cultural, realizar y entregar las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF), garantizando la aplicación del modelo LADM_COL. 5. Presentar ante el Comité que defina la UAECD, la propuesta de la actualización de las zonas Homogéneas físicas y atender las observaciones y recomendaciones que se realicen en el mismo. 6. Elaborar el nivel de información geográfica de las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF) en	

formato digital (SHAPEFILE) del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

7. Realizar la investigación de mercado necesaria para dar soporte a los avalúos comerciales, puntos muestra, lo que incluye la captura y depuración de ofertas inmobiliarias, discriminando el valor resultante del terreno y el valor asignado a la construcción. En el caso de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal deben tenerse en cuenta los valores integrales de las áreas privadas.

8. Consolidar la base con la totalidad de las ofertas inmobiliarias capturadas y depuradas con sus respectivos identificadores catastrales, de acuerdo con el formato establecido por la UAECD.

9. Consolidar el resultado de la investigación realizada del mercado inmobiliario capturado en formato digital (SHAPEFILE).

10. Definir los puntos "muestra" de acuerdo con los criterios metodológicos vigentes (tipologías, usos, destinos, ubicación, exclusiones, etc.) en conjunto con la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

11. Elaborar los avalúos comerciales de los puntos de investigación (puntos muestra) definidos en el diseño muestral y los puntos adicionales que sean necesarios para la determinación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas, teniendo en cuenta los métodos valuatorios establecidos en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los cuales servirán de soporte económico en la determinación y/o ajuste de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG), garantizando la aplicación del modelo LADM_COL y los modelos de valoración masiva de construcciones y/o tipologías constructivas, según aplique.

12. Definir y/o ajustar las Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG), garantizando la aplicación del modelo LADM_COL, acorde con el procesamiento estadístico de los avalúos comerciales de los puntos muestra estimados y conforme con la investigación de mercado inmobiliario depurado.

13. Elaborar el nivel de información geográfica con la definición de Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG) en formato digital (SHAPEFILE), del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

14. Proponer ante el Comité que defina la UAECD, los parámetros valuatorios aplicables en la determinación o ajuste de los valores, tanto de terreno como de construcción de los predios.

15. Elaborar las tablas de construcciones de cada una de las unidades de edificación y de los anexos existentes en el territorio, e incluir las nuevas tipificaciones según la metodología vigente.

16. Verificar la consistencia de los valores resultantes del modelamiento estadístico y tablas de valor para el caso del valor de la construcción, como también de los valores definidos para el terreno en las Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG), y los avalúos comerciales definitivos obtenidos mediante el proceso masivo.

17. Realizar avalúos puntuales en los predios con características especiales, en los cuales el error en la estimación del modelo sea representativo, en los predios donde no aplica la tabla de valor y en los definidos en el proceso de revisión puntual predio a predio.

18. Realizar los avalúos de prueba, de acuerdo con las metodologías vigentes, los parámetros definidos por la UAECD y/o criterios de calidad técnica del proyecto.

19. Asistir oportunamente y soportar técnicamente los requerimientos que se realicen durante los comités de avalúos.

20. Prestar asistencia en materia valuatoria de acuerdo con los requerimientos que en este sentido indique la UAECD.

21. Realizar las correcciones, aclaraciones o complementaciones solicitadas por los integrantes del comité de avalúos y/o el supervisor, según el caso, en el plazo establecido para ello.

22. Revisar y corregir las inconsistencias económicas que se puedan presentar, en el proceso de liquidación de los avalúos en los plazos establecidos.

23. Articular juntamente con los profesionales encargados del Componente Físico, los cambios físicos de los predios que conllevan a los decrementos e incrementos resultantes en la liquidación de los avalúos catastrales a partir de los cambios y/o nueva prediación y zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.

24. Cumplir con el marco legal y reglamentario que gobierna la función catastral y concretamente

CERTIFICADO DE INEXISTENCIA DE PERSONAL DE PLANTA

	el tema valuatorio. 25. Participar en las reuniones y mesas de trabajo convocadas por el supervisor y cumplir con las actividades acordadas en dichos espacios, así mismo consolidar los productos y presentar los informes y/o reportes solicitados. 26. Disponer de todos los elementos (equipos, personal, transporte, tiquetes, entre otros) que requiera para el desarrollo del objeto y obligaciones contractuales a todo costo y bajo su propio riesgo. 27. Guardar la debida confidencialidad e integridad de la información suministrada y generada con ocasión del contrato. 28. Elaborar una memoria técnica que documente todo el proceso realizado para la actualización del componente económico con los debidos anexos anteriormente solicitados. 29. Cumplir con las condiciones y aspectos contemplados en el anexo técnico adjunto al presente proceso. 30. Las demás asignadas por el supervisor y relacionadas con el objeto del contrato.
JUSTIFICACIÓN: (seleccione de la lista desplegable)	La UAECD por la ejecución de los proyectos de catastro multipropósito en los territorios en los que ha suscrito contratos o convenios interadministrativos para la ejecución de los mismos, no cuenta con suficiente personal de planta para llevar a cabo las labores requeridas.

FIRMA DEL SOLICITANTE

LUIS JAVIER CLEVES GONZALEZ - 190 GERENCIA DE GESTION CORPORATIVA

CERTIFICACIÓN:

Que con base en lo consignado en la solicitud presentada, la Subgerente de Recursos Humanos procedió a verificar la planta de personal provista y vacante, el Manual Específico de Funciones y Competencias Laborales vigente para los cargos de la entidad, el perfil, objeto contractual y actividades previstas para el desarrollo del contrato de prestación de servicios concluyendo que:

- | | | |
|---|----------------------------------|------|
| - La entidad no cuenta con personal de planta que pueda desarrollar la actividad para la cual se requiere contratar la prestación del servicio. | ☐ | V.B. |
| - La entidad no cuenta con personal de planta suficiente para desarrollar la actividad para la cual se requiere contratar la prestación del servicio. | ☒ | V.B. |
| - La entidad no cuenta con personal que posea el grado de especialización que implica la contratación del servicio. | ☐ | V.B. |
| - Se devuelve la solicitud porque efectuada la revisión no se enmarca en ninguna de las situaciones descritas en la normatividad vigente. | ☐ | V.B. |

Nombre del Subgerente de Talento Humano



ROSALBIRA FORIGUA ROJAS

Nombre apoyo Revisión TH

MARY LUZ PINZÓN VALENCIA

Fecha y hora de Certificado

2022-08-11 15:32:49

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Número : 1484

EL SUSCRITO RESPONSABLE DEL PRESUPUESTO CERTIFICA

Firmado digitalmente
por VICTOR ALONSO
TORRES POVEDA
Fecha: 2022.08.05
15:58:34 -05'00'

VICTOR ALONSO TORRES POVEDA
RESPONSABLE PRESUPUESTO

Que en el Presupuesto de Gastos e Inversiones de la vigencia 2022 existe apropiación disponible para atender la presente solicitud así:

RUBRO	DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	CONCEPTO DEL GASTO	FONDO	VALOR
O23011605520000007775	Implementación y prestación de los servicios de gestión y/u operación catastral oficial con fines multipropósito en 20 entidades territoriales	O232020200883117 Servicios de gestión de desarrollo empresarial	3-100-F002 VA-Administrados de libre destinación	990.000.000
			Total	990.000.000

Objeto:

Prestación de servicios profesionales para realizar la actualización del componente económico para la unidad de intervención 1, establecida por la UAEDC, para el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias

Se expide a solicitud de LUIS JAVIER CLEVES GONZALEZ Cargo 190 GERENTE DE GESTION CORPORATIVA mediante oficio número SCDPI-190-01533-22 de AGOSTO 05 DE 2022.

Bogotá D.C. AGOSTO 05 DE 2022

Documento firmado por: VICTOR ALONSO TORRES POVEDA / Cargo: RESPONSABLE PRESUPUESTO

Aprobó: VTORRES 05.08.2022

Elaboró: GJCARDENAS 05.08.2022

Impresión: 05.08.2022-15:56:11 VTORRES 0000294685 0001