Estudio de sector que soporta el proceso de contratación, para CONTRATAR LA CONSULTORÍA PARA REALIZAR EL PROCESO DE GESTIÓN PREDIAL DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVIDAD VIGENTE PARA LA ADQUISICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES REQUERIDOS EN LOS PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DEL MUNICIPIO DE PALMIRA, VALLE DEL CAUCA

Secretaría de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda – Municipio de Palmira

Tabla de contenido

Introducción 2
Definiciones 2
Aspectos generales de mercado 4
Aspectos técnicos 10
Aspectos regulatorios 14
Análisis de la Demanda 16
Procesos de Contratación anteriores del Municipio de Palmira 17
Procesos de Contratación de otras Entidades Estatales 18
Análisis de los Procesos de Contratación identificados 20
Modalidad de Contratación 20
Plazo del contrato 20
Experiencia exigida al proveedor 20
Garantías exigidas 22
Criterios de evaluación 23
Aspectos técnicos de la demanda 32
Clasificación UNSPSC 32
Especificaciones técnicas relevantes del bien o servicio a contratar 32
Análisis de precios 52
Conclusiones 55

Introducción

La función de compras debe estar orientada a satisfacer las necesidades del municipio obteniendo el mayor valor

por los recursos de la población palmirana. Para cumplir con este objetivo, la Secretaría de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda debe conocer claramente cuál es su necesidad y determinar la mejor manera en que el mercado puede satisfacerla.

En este sentido, el Artículo No. 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015, estableció como deber de las entidades estatales elaborar el análisis de sector durante la etapa de planeación de un proceso de contratación pública. El análisis de sector es el documento que sustenta la toma de decisiones en el Proceso de Contratación y orienta aspectos como la determinación de requisitos habilitantes y técnicos de su proceso, criterios de evaluación de las ofertas, especificaciones del bien, obra o servicio a contratar, posibles riesgos del proceso de contratación, condiciones del mercado, así como otros aspectos relevantes que deban ser tenidos en cuenta para una correcta planeación de la compra.

El principio de planeación de la contratación estatal se desarrolla junto a los principios de economía y de responsabilidad, pues el Estatuto General de Contratación confiere vital importancia a la fase previa de los procesos de selección, especialmente respecto del mandato de la Ley 80 de 1993, en el numeral 12 del artículo 25, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, donde establece que con debida antelación a la apertura de procedimientos de selección, se deberán elaborar los estudios, diseños y proyectos requeridos para estos. Entendiéndose el estudio del sector como documento integrativo del principio de planeación y como la etapa preparatoria de todo lo necesario para el desarrollo contractual. (Régimen Jurídico de la Contratación Estatal, Luis Guillermo Dávila Vinueza, Editorial Legis).

Así mismo, la Corte Constitucional en Sentencia C-300/2012, expresó frente al principio de planeación lo siguiente: "*El principio de planeación hace referencia al deber de la entidad contratante de realizar estudios previos adecuados (estudios de prefactibilidad, factibilidad, ingeniería, suelos, etc.), con el fin de precisar el objeto del contrato, las obligaciones mutuas de las partes, la distribución de los riesgos y el precio, estructurar debidamente su financiación y permitir a los interesados diseñar sus ofertas y buscar diferentes fuentes de recursos*".

El manual de contratación de la Alcaldía de Palmira, estipula dentro de su articulado la etapa de planeación contractual de forma sistemática, con el objetivo de que todos los responsables de la planeación, los participantes y la comunidad en general conozcan la ruta hacia dónde se dirige contractualmente el proceso mismo. Para ello, se elabora, el Plan Anual de Adquisición, los estudios y documentos previos, el estudio del sector, se hace la evaluación del riesgo correspondiente, se estudian los impuestos, tasas y contribuciones aplicables, los requisitos habilitantes y ponderables y demás actividades contempladas en la normativa vigente.

De acuerdo con lo anterior, el presente documento contiene los resultados del análisis del sector realizados por la Secretaría de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda para CONTRATAR LA CONSULTORÍA PARA REALIZAR EL PROCESO DE GESTIÓN PREDIAL DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVIDAD VIGENTE PARA LA ADQUISICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES REQUERIDOS EN LOS PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DEL MUNICIPIO DE PALMIRA, VALLE DEL CAUCA.

En conclusión, el análisis elaborado a partir del presente documento guarda proporcionalidad con el objeto y alcance del proceso contractual a adelantar, su presupuesto estimado, la complejidad de la necesidad, los posibles riesgos y las demás características inherentes al tipo contractual que deban ser manifestadas o analizadas

Definiciones

Definiciones	
Avalúo comercial [1]	Es aquel que incorpora el valor comercial del inmueble (terreno construcciones y/o cultivos) y/o el valor de las indemnizaciones o compensaciones, de ser procedente
Actualización de avalúo (1)	Es la realización de un nuevo avalúo comercial después de transcurrido el término de la vigencia del anterior.
Indemnización (1)	Es el resarcimiento económico que se reconocerá y pagará al beneficiario, en caso de ser procedente, por los perjuicios generados en el proceso de adquisición predial.
Daño emergente (1)	Perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial.
Lucro cesante (1)	Ganancia o provecho dejada de percibir por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición.
Entidad adquirente (1)	Persona de derecho público o su delegatario, según sea el caso, encargada de adelantar el proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social. Las entidades adquirentes están enunciadas, entre otros, en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, en el artículo 16 de la Ley 1a de 1991, o en la norma que las modifique, derogue o complemente.
Proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social (1)	Conjunto de actuaciones administrativas y/o judiciales, en virtud del cual se logra la transferencia del derecho de dominio a favor de la entidad adquirente, con el propósito de ser destinado a la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte en los términos señalados en la Ley 1682 de 2013. El proceso de adquisición se podrá adelantar por enajenación voluntaria o por expropiación judicial o administrativa según sea el caso, de conformidad con la normatividad vigente
Enajenación voluntaria (1)	Etapa del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social, en virtud de la cual, previo acuerdo de voluntades, se logra la transferencia del respectivo bien mediante la suscripción de un contrato de compraventa por escritura pública debidamente registrada.
Avaluador (1)	Persona natural o jurídica que posee el reconocimiento para llevar a cabo la valuación.

[1] *Resolución 898 de 2014 IGAC. Agosto 19. Tomado de: https://osgis.co/resolucion-898-2014-igac/*

Definiciones	
Beneficiario de la indemnización (1)	Persona natural o jurídica a favor de quien se reconocerá y pagará la indemnización.
Plan de gestión social (1)	Conjunto de programas, actividades y acciones que tienen por finalidad atender el desplazamiento involuntario derivado del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública, que algunas entidades implementan, en virtud del cual se podrán realizar determinados reconocimientos económicos o compensaciones sociales, cuyos conceptos y montos están previamente definidos, con el fin de ayudar a mitigar los impactos generados.
Área requerida [2]	Es la parte del predio (parcial o total) necesaria para la ejecución del Proyecto, determinada en la ficha y el plano predial, que será objeto de adquisición a través del procedimiento establecido en la normatividad legal vigente.
Área Remanente (2)	Se refiere a la porción de un predio resultante de la diferencia entre el área total del predio y el área requerida para el Proyecto
Gestión predial (2)	Es el procedimiento conducente a la adquisición, por parte del Contratante, de las franjas de terreno necesarias para la construcción de proyectos, que comprende las siguientes actividades: elaboración de fichas prediales, estudios de títulos, práctica de avalúos y enajenación voluntaria directa o expropiación administrativa o judicial de los predios requeridos.
Diagnóstico Predial (2)	Investigación de tipo catastral y jurídica adelantada sobre los predios localizados en el área de afectación del proyecto, conducente a determinar la correspondencia entre la afectación física y la titularidad de los predios a intervenir. Con esta información se da inicio a la etapa de planificación de las actividades a desarrollar dentro del proceso de gestión y adquisición predial, conforme a los diseños aprobados, en donde se deberá analizar integralmente la misma, con el objetivo de establecer el mejor costo-beneficio para el proyecto en función de los principios de eficiencia, eficacia, economía y transparencia.

[2] Apéndice Proceso De Gestión Y Adquisición Predial - MinTransporte e INVIAS - Marzo 2020. Tomado de: https://www.invias.gov.co/index.php/archivo-y-documentos/documentos-tecnicos/11310-gestion-y-adquisicion-predial-apendice-f/file

Definiciones	
Ficha Predial (2)	Es el documento de carácter técnico y jurídico en el que se registra la información específica de cada una de las franjas de terreno requeridas para la ejecución del proyecto; este documento está integrado por dos componentes: COMPONENTE TÉCNICO. Es el documento en el que se consigna la información jurídica, catastral y física del predio, determinando su área y la que será objeto de compra (en metros cuadrados m² o hectáreas Ha), describiendo detalladamente el contenido de dicha área afectada: construcciones, mejoras y/o especies vegetales o agrícolas (cultivos). COMPONENTE CARTOGRÁFICO. Es el documento cartográfico, ajustado al sistema de coordenadas geográficas (GSS_Magna) y sistema de coordenadas proyectadas, referidas al sistema de origen de la proyección de Gauss-Krüger para Colombia y a las normas cartográficas pertinentes, que permite identificar el área, ubicación, linderos, construcciones y detalles de las franjas de terreno requeridas de acuerdo al diseño definitivo aprobado por la entidad.
Investigación Catastral (2)	Es el informe correspondiente a la investigación preliminar de la situación jurídica y catastral de los predios que serán adquiridos para la ejecución del contrato de obra.
Aclaración De Cabida Y/O Linderos (2)	Trámite requerido en caso de que sea necesaria la actualización de cabida y/o linderos en procesos de adquisición o expropiación de los inmuebles necesarios para la ejecución de proyectos.
Estudio De Títulos (2)	Es el análisis de la situación jurídica y la tradición del inmueble, encaminado a determinar quién es el dueño actual del inmueble, la existencia de posibles gravámenes, tales como, hipotecas, administraciones, afectación a vivienda familiar y embargos, mediante una revisión al certificado de libertad y tradición y a las escrituras antecedentes, logrando establecer si quien prometerá hacer la transferencia de la propiedad, tiene en su momento dicho derecho para transferirlo íntegramente.
Mejora En Predio Ajeno (2)	Es toda construcción, anexo constructivo, cultivos y especies vegetales instaladas por una persona natural o jurídica sobre un terreno ajeno, la cual debe ser reconocida por el propietario del predio.
Pasivo Predial (2)	Es la obligación financiera que tiene una persona o empresa por el pago de adquisición predial que no fue culminada en el plazo contractual.
Zona de Reserva (2)	Corresponde a las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para carreteras de acuerdo a su categoría; cuando sea necesario adelantar obras destinadas al mejoramiento, mantenimiento y rehabilitación, se realizará la adquisición únicamente de las zonas de terreno requeridas de conformidad con

Definiciones	
	los estudios, diseños y/o necesidades técnicas para adelantar la ejecución de las obras públicas, garantizando las condiciones de seguridad y operación de la vía. Estas zonas están declaradas de utilidad pública por mandato de Ley
Profesional Jurídico Predial Contratista (2)	Abogado encargado de realizar la investigación Jurídica conducente a determinar la titularidad del predio y/o la propiedad de las mejoras, especies o cultivos a adquirir, elaborando los estudios de títulos o diagnósticos jurídicos y demás insumos legales que se requieran en el desarrollo del proceso de gestión y adquisición predial.
Profesional Técnico Predial Contratista (2)	Es el profesional encargado de realizar el levantamiento de la información en campo, con referencia en las tiras prediales o topográficas elaboradas a partir del diseño definitivo, con el fin de individualizar cada predio y/o mejora mediante el levantamiento del plano y diligenciamiento de la ficha predial.

Aspectos generales de mercado

El proceso de gestión predial, busca obtener la titularidad y disponibilidad de un predio a favor de la Nación, para la construcción de un proyecto de infraestructura vial, cuyo propósito es el desarrollo del país. Este proceso se inicia una vez han sido aprobados los estudios y diseños definitivos, y el Plan de Adquisición Predial, procediéndose a identificar los predios que deberán ser adquiridos para la ejecución del proyecto.

Su realización se da mediante la elaboración y consecución de los insumos que formarán parte de la Ficha Predial, el cual es un documento en el que se registra la información técnica y jurídica del Predio, identificando el área que va a adquirir para el Proyecto mediante el levantamiento de un plano predial.[3]

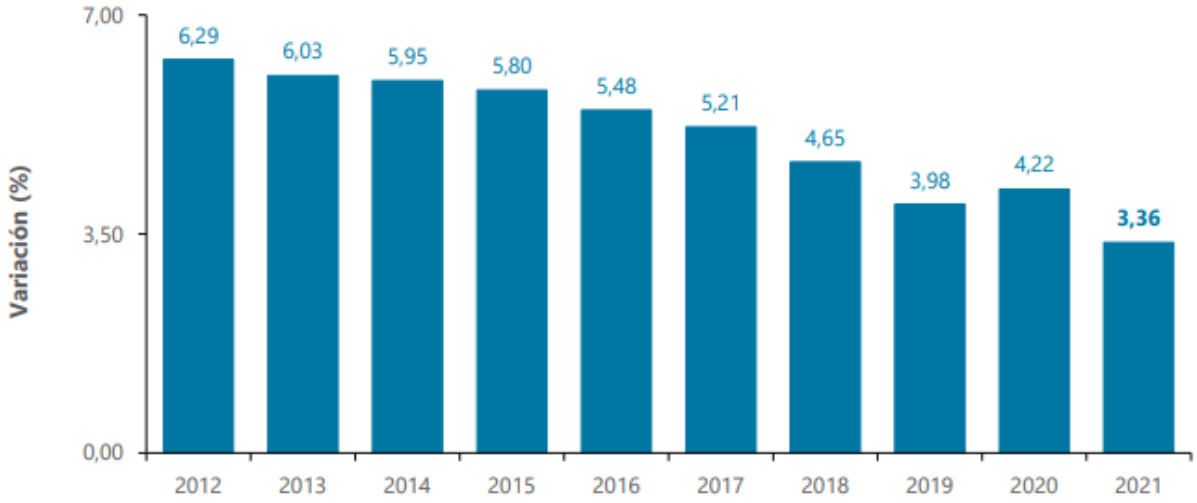
- **ÍNDICE DE VALORACIÓN PREDIAL (IVP)**

El Índice de Valoración Predial es un indicador que permite calcular la variación porcentual promedio, de los precios de los predios urbanos del país, con destino habitacional y ubicados en veintidós ciudades capitales de departamento, excluyendo Bogotá. En el año 2021, la variación total nacional fue de 3,36%, la cual es la más baja registrada desde el año 2012 en el país.

Gráfico 1. Variación anual - IVP Total nacional 2012 - 2021[4]

[3] Área Metropolitana de Bucaramanga: https://www.amb.gov.co/
[4] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-valoracion-predial-ivp

Gráfico 1. Variación anual - IVP
Total nacional
2012 - 2021



Fuente: DANE, IVP.

De manera regional, de las veintidós ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, trece de ellas: Neiva (4,98%), Manizales (4,94%), Pasto (4,86%), Medellín (4,85%), Bucaramanga (4,80%), Pereira (4,28%), Barranquilla (4,02%), Tunja (3,97%), Armenia (3,91%), Cali (3,60%), Riohacha (3,58%), Cúcuta (3,55%) y Florencia (3,37%) presentaron variaciones superiores a la media.

En contraste, las ciudades que presentaron una variación inferior a la media fueron: Santa Marta (3,24%), Valledupar (3,12%), Montería (2,93%), Villavicencio (2,44%), Ibagué (2,39%), Cartagena (2,36%), Popayán (2,14%), Sincelejo (2,11%), y Quibdó (1,68%).

Tabla 1. Variación anual del IVP Total nacional y 22 ciudades 2020 - 2021

Tabla 1. Variación anual del IVP
Total nacional y 22 ciudades
2020 - 2021

Ciudad	AÑO		Difencia (puntos procentuales)
	2020	2021	
Neiva	2,89	4,98	2,08
Manizales	4,50	4,94	0,44
Pasto	3,67	4,86	1,20
Medellín	6,20	4,85	-1,35
Bucaramanga	3,75	4,80	1,05
Pereira	4,36	4,28	-0,08
Barranquilla	4,70	4,02	-0,68
Tunja	4,45	3,97	-0,48
Armenia	2,81	3,91	1,10
Cali	3,06	3,60	0,54
Riohacha	2,52	3,58	1,05
Cúcuta	3,40	3,55	0,15
Florencia	3,56	3,37	-0,19
TOTAL NACIONAL	**4,22**	**3,36**	**-0,86**
Santa Marta	5,40	3,24	-2,16
Valledupar	2,20	3,12	0,92
Montería	2,95	2,93	-0,02
Villavicencio	4,33	2,44	-1,89
Ibagué	2,96	2,39	-0,57
Cartagena	4,51	2,36	-2,14
Popayán	6,07	2,14	-3,92
Sincelejo	2,75	2,11	-0,64
Quibdó	6,63	1,68	-4,96

Fuente: DANE, IVP.
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

El proceso actual, tiene como objeto la consultoría en materia de gestión predial. Desde una perspectiva general, en Colombia, de acuerdo al último Ranking Digital de Mercados[5], las firmas más representativas en el área de Consultoría fueron Bureau Veritas Colombia con su filial BVQI Colombia asumiendo el liderazgo frente a McKinsey Colombia y Ernst & Young que virtualmente empataron en el segundo lugar, mientras que SGS Colombia ocupó el cuarto lugar seguida de The Boston Consulting Group (BCG). Estas firmas ofrecen servicios en diferentes áreas como: la educación, aeroespacial, retail, industria automotriz, salud, contaduría, finanzas e ingeniería, construcción y materiales.

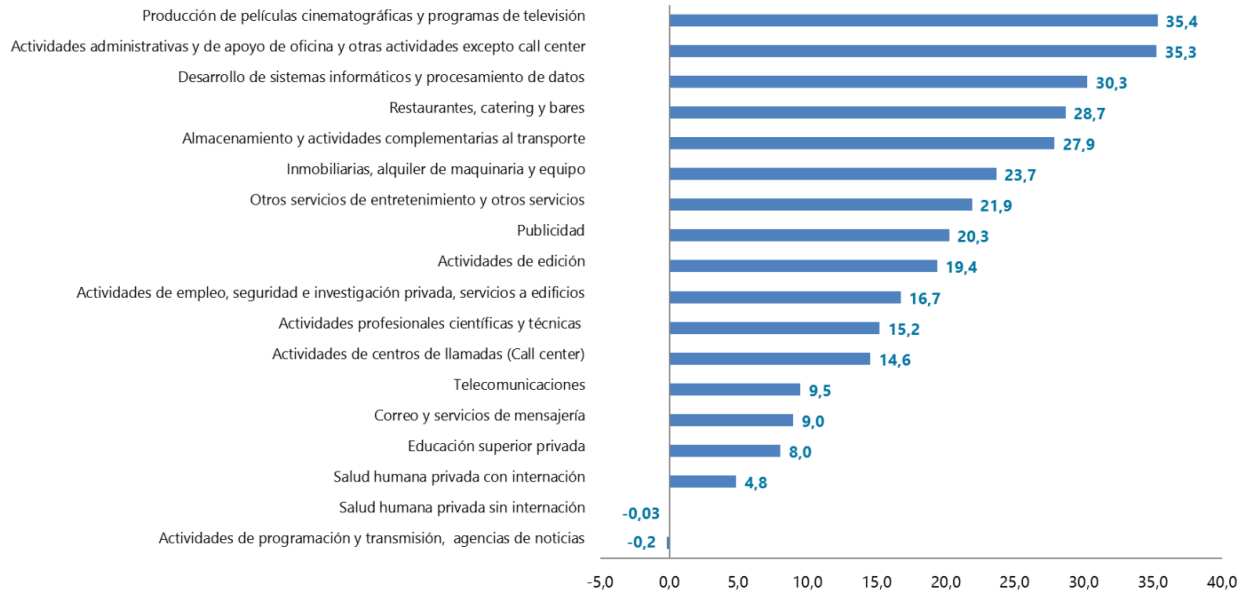
La consultoría es considerado un servicio que se presta con un alto grado de conocimiento técnico, por lo que es pertinente revisar las estadísticas recientes del sector de servicios en Colombia. En particular, el DANE a través de la Encuesta anual y mensual de servicios, obtiene la información de las variables principales del sector para el análisis

[5] https://lanota.com/index.php/CONFIDENCIAS/ranking-2020-lideres-consultoria-gerencial-de-colombia.html

de su evolución en el corto y mediano plazo. Dentro de las actividades que el DANE considera se incluyen dentro de este sector se incluyen las siguientes:

Gráfico 2. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional Julio 2022ᵖ

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Julio 2022ᵖ



Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional

El sector servicios en el cual se clasifica la consultoría, como "actividades profesionales, científicas y técnicas", presentó un crecimiento anual de 15,2% en sus ingresos nominales respecto al mes de julio del año anterior; por su parte, en lo corrido de 2022 (enero-julio), el crecimiento de los ingresos nominales de este tipo de actividades profesionales, científicas y técnicas fue de 31%[6]. Lo anterior, puede tener efecto en los precios de los profesionales contratados para integrar el personal de la consultoría, ya que puede repercutir en los honorarios y salarios de estos en el mercado actual.

Tabla 2. Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios - Julio 2022ᵖ / julio 2021

[6]https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/servicios/encuesta-mensual-de-servicios-ems

Tabla 2. Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Julio 2022ᵖ / julio 2021

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado total*	Permanente	Temporal directo	Agencias	Misión** Hora cátedra***
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)			
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	12,9	3,6	3,5	5,7	- -
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	5,8	0,5	3,4	1,9	- -
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	13,8	11,3	3,5	-1,0	- -
J	Divsión 58	Actividades de edición	-1,7	0,6	-2,1	-0,2	- -
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	9,8	5,6	0,2	3,9	- -
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	2,6	0,9	2,7	-1,0	- -
J	División 61	Telecomunicaciones	2,2	0,3	0,8	1,0	- -
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	13,7	13,5	0,4	-0,2	- -
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	5,3	5,4	-0,6	0,4	- -
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	4,1	1,9	1,9	0,3	- -
M	Clase 7310	Publicidad	10,8	4,8	5,1	0,9	- -
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	6,3	0,5	1,7	0,3	3,8
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	6,2	5,2	1,5	-0,4	- -
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	6,1	2,4	4,0	-0,3	- -
P	Grupo 854	Educación superior privada	3,3	0,5	3,2	0,1	-0,4
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	2,3	1,2	1,5	-0,5	- -
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	0,5	3,0	-0,9	-1,6	- -
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	9,3	7,6	0,5	1,2	- -

Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional
(PP) Puntos porcentuales
* Incluye personal permanente, personal temporal directo y personal temporal contratado a través de agencias de suministro de personal.
** Personal en misión aplica para la sección N, divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130.
*** Personal hora cátedra aplica para la sección P - grupo 854 .
Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

En julio de 2022, diecisiete de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con julio de 2021. Las "actividades profesionales, científicas y técnicas" en donde se incluyen los servicios de Consultoría, tuvieron una variación porcentual anual de 4,1 puntos porcentuales, desglosándose en 1,9 puntos como personal permanente, 1,9 puntos como personal temporal directo y 0,3 puntos de personal temporal contratado a través de agencias de suministro de personal.[7]

Tabla 3. Variación año corrido de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios - Enero - Julio 2022[p] / Enero - Julio 2021

[7] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/servicios/encuesta-mensual-de-servicios-ems

Tabla 4. Variación año corrido de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios
Enero - julio 2022ᵖ / enero - julio 2021

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Variación (%) Año corrido		
Sección	División	Descripción	Ingresos	Personal Ocupado total*	Salarios**
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	38,4	11,0	7,1
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	16,0	5,2	6,9
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	41,7	15,5	13,5
J	Divsión 58	Actividades de edición	29,7	-3,1	9,5
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	132,0	13,9	29,2
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	18,3	3,4	8,1
J	División 61	Telecomunicaciones	13,2	3,4	8,7
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	26,6	17,1	12,9
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	17,7	5,7	10,3
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	31,0	5,9	8,6
M	Clase 7310	Publicidad	29,6	9,9	10,6
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	17,7	7,3	10,7
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	11,5	7,9	5,2
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	21,5	3,0	9,5
P	Grupo 854	Educación superior privada	9,5	4,9	4,5
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	9,3	3,6	6,8
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	4,5	3,0	7,8
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	27,9	8,4	12,7

Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional
* Incluye personal permanente, personal temporal directo y personal temporal contratado a través de agencias de suministro de personal.
** Hace referencia a la variación de los salarios promedio del personal ocupado total excluyendo al personal contratado a través de agencias de suministro de personal.

En lo corrido del año 2022 hasta julio, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, diecisiete presentaron variación positiva en el personal ocupado total y todos los subsectores presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con el mismo periodo de 2021. Las “actividades profesionales, científicas y técnicas”, presentaron una variación de 31% en cuanto a ingresos nominales, un 5.9% en términos de personal ocupado y un 8.6% en el apartado de salarios para este sector.

- **PIB NACIONAL E INCIDENCIA DEL SECTOR DE LA CONSULTORÍA**

En el segundo trimestre de 2022pr, el Producto Interno Bruto, en su serie original, crece 12,6% respecto al mismo periodo de 2021pr. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 23,3% (contribuye 4,4 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 20,3% (contribuye 2,5 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 9,0% (contribuye 1,6 puntos porcentuales a la variación anual).[8]

El objeto contractual del proceso que aquí se analiza corresponde al sector de actividades profesionales, científicas y técnicas. De acuerdo al informe del segundo trimestre de 2022 publicado por el DANE, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo creció 12,3%, respecto al mismo periodo de 2021. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

• Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 12,0%.
• Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 12,5%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece en 1,3%, explicado por:

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 3,3%
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,8%.

Tabla 4. Actividades profesionales, científicas y técnicas
Tasas de crecimiento en volumen
Segundo trimestre 2022pr

[8]https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales

Tabla 11. Actividades profesionales, científicas y tecnicas[1]
Tasas de crecimiento en volumen[2]
Segundo trimestre 2022[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2022[pr]- II / 2021[pr]-II	2022[pr] / 2021[pr]	2022[pr]- II / 2022[pr]-I
Actividades profesionales, científicas y técnicas	12,0	10,2	3,3
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	12,5	11,8	1,8
Actividades profesionales, científicas y técnicas[1]	**12,3**	**11,1**	**1,3**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales
[pr]preliminar
[1]Actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades de servicios administrativos y de apoyo.
[2]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

- **Empleo**

Para el mes de agosto de 2022, la tasa de desempleo del total nacional fue 10,6%, lo que representó una reducción de 2,2 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2021 (12,9%). La tasa global de participación se ubicó en 63,5%, lo que significó un aumento de 2,2 puntos porcentuales respecto a agosto de 2021 (61,3%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 56,7%, lo que representó un aumento de 3,3 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2021 (53,4%).

En el mes de agosto de 2022, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 22.160 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Comercio y reparación de vehículos; Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana; y Actividades artísticas, entretenimiento recreación y otras actividades de servicios con 1,8, 1,5 y 1,0 puntos porcentuales, respectivamente.

Tabla 5. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad - Total nacional - Agosto (2022/2021)[9]

Tabla 1. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad*
Total nacional
Agosto (2022/2021)

Rama de actividad	Total Nacional				
	Agosto 2022	Agosto 2021	Distribución %	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	22.160	20.577	100	1.583	
Comercio y reparación de vehículos	4.070	3.699	18,4	372	1,8
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.769	2.469	12,5	300	1,5
Actividades artísticas, entretenimiento recreación y otras actividades de servicios	1.833	1.630	8,3	203	1,0
Industria manufacturera	2.239	2.058	10,1	181	0,9
Alojamiento y servicios de comida	1.516	1.389	6,8	127	0,6
Construcción	1.667	1.550	7,5	117	0,6
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.806	1.713	8,1	93	0,5
Actividades financieras y de seguros	399	344	1,8	55	0,3
Transporte y almacenamiento	1.529	1.476	6,9	53	0,3
Actividades inmobiliarias	237	184	1,1	53	0,3
Suministro de Electricidad Gas y Agua^	588	548	2,7	40	0,2
Información y comunicaciones	372	341	1,7	31	0,1
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.135	3.163	14,1	-28	-0,1

Fuente: DANE, GEIH.
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^ incluye la rama de Explotación de minas y canteras.
*Por aproximación de decimales, la suma de las proporciones y contribuciones puede diferir ligeramente con la información del anexo estadístico.
p.p.: puntos porcentuales.
Nota: la distribución porcentual de la población ocupada puede diferir del 100% por la no inclusión de la categoría "No informa".
Nota: poblaciones en miles.
Nota: los datos de rama de actividad económica están calculados con base en CIIU Rev. 4 A.C

Refiriéndonos específicamente al sector de las Actividades profesionales, técnicas y servicios administrativos, éste registró un crecimiento de 92.995 personas, lo que representa una aumento de 5,43% con respecto a las ocupadas en agosto de 2021.

- **Salario Mínimo**

[9] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-y-desempleo

Teniendo en cuenta que en Colombia el SMMLV es base para el pago de salarios y honorarios así como los pagos al sistema de seguridad social, es necesario revisar la evolución del mismo, es una decisión crucial para las finanzas de todos los colombianos, pues este incremento además de influir en el reajuste financiero de la economía de los hogares, tiene mucho que ver en el incremento de los precios de los productos y servicios, por tal razón la Entidad da una mirada al incremento de este indicador, para tener una idea más de los costos de personal que afectarán el presupuesto total del proceso.

En la siguiente tabla se observa la evolución del salario mínimo en los últimos 14 años:

Tabla 6: Salario Mínimo Legal en Colombia – Histórico

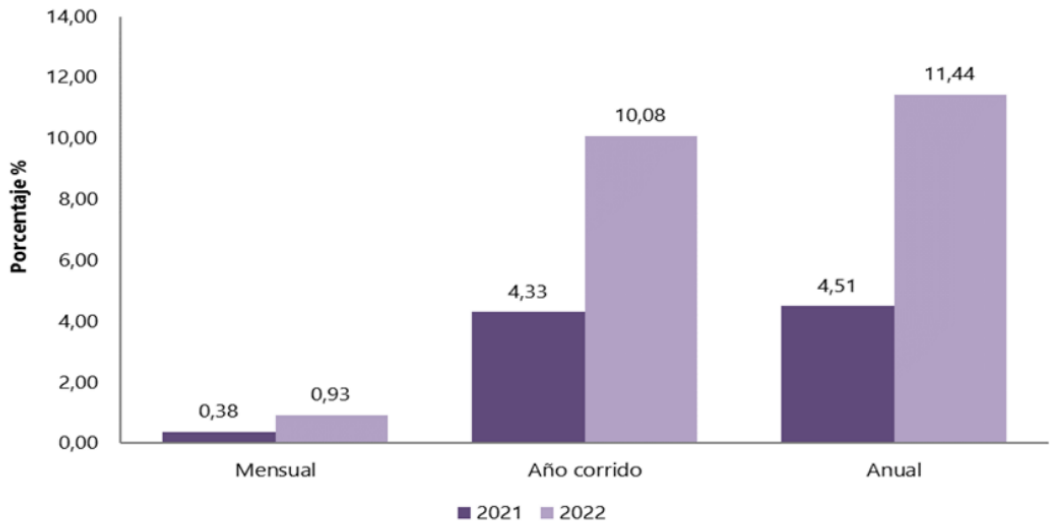
Año	Salario mínimo mensual	Variación porcentual anual %	Decretos del Gobierno Nacional
2009	$ 496.900	7,70%	4868 de diciembre 30 de 2008
2010	$ 515.000	3,60%	5053 de diciembre 30 de 2009
2011	$ 535.600	4,00%	033 de enero 11 de 2011
2012	$ 566.700	5,80%	4919 de diciembre 26 de 2011
2013	$ 589.500	4,02%	2738 de diciembre 28 de 2012
2014	$ 616.000	4,50%	3068 de diciembre 30 de 2013
2015	$ 644.350	4,60%	2731 de diciembre 30 de 2014
2016	$ 689.455	7,00%	2552 de diciembre 30 de 2015
2017	$ 737.717	7,00%	2209 de diciembre 30 de 2016
2018	$ 781.242	5,90%	2269 de diciembre 30 de 2017
2019	$ 828.116	6,00%	2451 de diciembre 27 de 2018
2020	$ 877.803	6,00%	2360 de diciembre 26 de 2019
2021	$ 908.526	3,50%	1785 de diciembre 29 de 2020
2022	$ 1.000.000	10,07%	1724 de diciembre 15 de 2021
Fuente: Ministerio del Trabajo y decretos del Gobierno Nacional			

Índice de Precios al Consumidor (IPC)[10]:

En el mes de septiembre de 2022, el IPC registró una variación de 0,93% en comparación con agosto de 2022, cinco divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,93%): Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (1,65%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (1,61%), Prendas de vestir y calzado (1,33%), bienes y servicios diversos (1,21%) y, por último, Restaurantes y hoteles (1,03%). Por debajo se ubicaron: Educación (0,80%), Recreación y cultura (0,69%), Transporte (0,69%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,57%), Salud (0,51%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,46%) y, por último, Información y comunicación (0,09%).

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

Gráfico 3. Gráfico 1. IPC Variaciones
Total, nacional
Septiembre 2021 - 2022



Fuente: DANE, IPC.

En el mes de septiembre de 2022, el IPC registró una variación de 11,44% en comparación con septiembre de 2021. En el último año, las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas (26,62%), Restaurantes y hoteles (16,27%) y, por último, Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (16,20%) se ubicaron por encima del promedio nacional (11,44%). Entre tanto, las divisiones Bienes y servicios diversos (10,81%), Transporte (9,59%), Salud (8,24%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (6,92%), Bebidas alcohólicas y tabaco (6,91%), Educación (5,77%), Recreación y cultura (5,24%), Prendas de vestir y calzado (5,05%) y, por último, Información y comunicación (-6,65%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

En lo corrido del año, (enero - septiembre), tres divisiones de bienes y servicios se ubicaron por encima del promedio nacional (10,08%): Alimentos y bebidas no alcohólicas (21,19%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (15,28%) y, por último, Restaurantes y hoteles (13,41%). El resto de las divisiones se ubicaron por debajo del promedio: Prendas de vestir y calzado (9,95%), Bienes y servicios diversos (9,67%), Transporte (7,61%), Salud (7,35%), Educación (6,01%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (5,98%), Recreación y cultura (5,31%), Bebidas alcohólicas y tabaco (5,14%) y, por último, Información y comunicación (0,08%).

Tabla 7 . IPC Variación y contribución mensual Según divisiones de gasto

Septiembre 2021 - 2022

Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Septiembre 2021 - 2022

		2021		2022	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4.19	0.38	0.02	1.65	0.07
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15.05	0.76	0.13	1.61	0.31
Prendas de vestir y calzado	3.98	0.08	0.00	1.33	0.04
Bienes y servicios diversos	5.36	0.48	0.03	1.21	0.06
Restaurantes y hoteles	9.43	0.55	0.05	1.03	0.10
TOTAL	100.00	0.38	0.38	0.93	0.93
Educación	4.41	-2.30	-0.10	0.80	0.03
Recreación y cultura	3.79	0.77	0.03	0.69	0.02
Transporte	12.93	0.59	0.08	0.69	0.09
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33.12	0.40	0.13	0.57	0.18
Salud	1.71	0.48	0.01	0.51	0.01
Bebidas alcohólicas y tabaco	1.70	0.41	0.01	0.46	0.01
Información y comunicación	4.33	0.08	0.00	0.09	0.00

Fuente: DANE, IPC
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Aspectos técnicos

La gestión predial es el proceso a través del cual se realiza la investigación socioeconómica, jurídica y técnica, de los inmuebles con sus propietarios de un proyecto específico y cuyo resultado se incorpora en una ficha predial para la elaboración de los registros topográficos, estudios de títulos y avalúos comerciales con el fin de llevar a cabo el proceso de adquisición predial[11].

La elaboración de la ficha predial (compuesta por un plano y una ficha), es la primera etapa del proceso de adquisición de predios que tiene como objetivo encontrar la correspondencia que existe entre la información física y jurídica de cada inmueble, razón por la cual la veracidad en la información permite que las etapas posteriores del proceso de adquisición se desarrollen sin generar inconvenientes que retrasan la etapa de ejecución de la obra.

Tal y como se indicó anteriormente, la ficha predial está compuesta por el componente técnico y por el componente cartográfico, estos se pueden definir de la siguiente manera:

- LEVANTAMIENTO O CARTOGRAFÍA: En esta actividad se desarrollarán tareas relacionadas al levantamiento y entrega de información cartográfica georreferenciada, basado en la norma NS-030 Topografía para Diseño y Construcción de Obras, en este permite identificar el área, ubicación, linderos, construcciones y detalles de las franjas de terreno requeridas de acuerdo con el diseño definitivo aprobado por la Entidad

[11] Apoyo técnico en el proceso de gestión predial del activo en operación del embalse tominé en el municipio de guatavita adelantado por lds ingeniería y gestión inmobiliaria Ltda, Universidad Distrital Francisco José De Caldas, Vargas Vargas Edinson Aldemar, Bogotá D.C., 2019

- COMPONENTE TÉCNICO: Con la información obtenida en terreno, se elabora y presenta un concepto de cada predio, el cual contiene el tipo de áreas afectadas y uso del inmueble. Lo anterior con el fin de registrar recomendaciones a que haya lugar. Al concepto se anexa el formato de captura de información en
-
- terreno, el cual contiene el croquis del predio, registro fotográfico externo e interno del inmueble, descripción de la construcción. La información de campo se consolida en una ficha de campo. Las fichas prediales reportan: Los tipos de edificaciones: áreas cubiertas, patios, enramadas, cerramientos, zonas duras; Los tipos de negociación: Compra total, compra parcial (Indicando y acotando las áreas afectadas y sobrantes), compra de mejoras, constitución de servidumbres, ocupaciones temporales.

El estudio de títulos será la base para la adquisición ya que se evidencian problemáticas asociadas en el dominio y la forma de sanear esos problemas, cabe resaltar que este proceso es el más tedioso; tanto en la obtención total de los documentos necesarios para completar la tradición o problemas jurídicos asociados.

Elaborar el estudio de títulos por cada ficha levantada por la afectación directa del proyecto, en el cual se plasme el resultado del análisis de los títulos traslaticios y no traslaticios del dominio que aparezcan relacionados en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente y las escrituras públicas estudiadas, en un lapso que cubra (20) veinte años.

Si llegará a presentarse una imposibilidad para elaborar estudio de títulos, es decir, cuando sea imposible determinar la titularidad de un inmueble ocupado por poseedores, se deberá elaborar un documento de diagnóstico jurídico con base en certificaciones catastrales que permitan establecer la veracidad del diagnóstico y documentos que permitan establecer la titularidad de mejoras en cabeza de los poseedores.[12]



Figura 5 Procedimiento para elaboración de Estudio de Títulos

[12] Apoyo técnico en el proceso de gestión predial para adelantar los procesos de adquisición de predios para la conservación y preservación de las áreas de recursos hídricos que surten de agua al acueducto de Bogotá DC, MAYRA ALEJANDRA YEPES ZUÑIGA, LEIDY PAOLA LOZANO MUNEVAR, UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS, 2018, tomado de: https://repository.udistrital.edu.co/bitstream/handle/11349/14717/YepesZu%C3%B1igaMayraAlejandra2018.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Fuente:
https://repository.udistrital.edu.co/bitstream/handle/11349/14717/YepesZu%C3%B1igaMayraAlejandra2018.pdf?sequence=1&isAllowed=y

El avalúo es el resultado del proceso intelectual imparcial llevado a cabo por profesional idóneo que consiste en estimar bajo la observancia de rigurosos métodos valuatorios el valor de un bien. Dicho proceso genera como resultado un informe en el cual se evidencia el análisis de las características físicas, económicas, jurídicas y sociales del inmueble, las cuales arrojan como resultado un estimado del valor del bien objeto del avalúo para unas condiciones y momento determinado.

La ley 1673 de 2013 en su artículo 3° establece en su literal a) que por valuación se entiende como "la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo;"

Ahora bien, es preciso mostrar lo que algunos doctrinantes definen como avalúo. Elberto González Rubio en su libro "Avalúo de Bienes Urbanos" establece que un avalúo se entiende como "un estimativo imparcial sobre la naturaleza, calidad, valor, utilidad específica y aspectos esenciales de una propiedad raíz. Como tal, representa una opinión formal de un profesional que no conlleva necesariamente el estimado de un precio (...) Sin embargo, la usanza del avalúo crea, en el caso de una propiedad raíz, la expectativa de un determinado valor de ésta." (Pág 45); Tiberio González Amaya afirma en su libro "Manual de Avalúos Urbanos" que un avalúo es "la estimación de un determinado valor de una propiedad debidamente identificada, en una fecha dada, justificándolo por la presentación y análisis de los diversos factores del mercado que intervienen. También es la conclusión de un estudio técnico en sus aspectos físico, económico, jurídico y social". Lo anterior deja claro que para la definición del concepto de avalúo entre algunos doctrinantes confluyen factores específicos tales como estimación, imparcialidad, calidad, utilidad, valor, precio, mercado, análisis, justificación y opinión.

Con el fin de gozar de objetividad el avaluador deberá realizar su dictamen con base en un método valuatorio. Su finalidad es plasmar la importancia del método científico el cual implica unos pasos lógicos a realizar con el fin de tener seguridad y consistencia a la hora de obtener resultados. Por lo que, es tarea del avaluador determinar cuál es el método valuatorio a emplear según las necesidades.[13]

Para realizar el avalúo comercial se debe tener en cuenta lo siguiente:

1. Características físicas y topográficas de la propiedad.
2. Variables del entorno en el que se encuentra la propiedad.
3. Destinación económica de la propiedad.
4. Estratificación socioeconómica.
5. Clase de suelo: Urbano, rural, etc.
6. Tipo de construcciones que se encuentran en la zona.
7. Dotación de servicios públicos domiciliarios.
8. Infraestructura vial y servicios de transporte.
9. Edad de los materiales.

[13] Manual Técnico Jurídico Para Valoración Inmobiliaria, Santiago Pérez Gallón y Daniel Galindo Trujillo, UNIVERSIDAD EAFIT, 2017, tomado de: https://repository.eafit.edu.co/bitstream/handle/10784/12283/PerezGallon_Santiago_GalindoTrujillo_Daniel_2017.pdf?sequence=2

10. Zonas construidas.
11. Áreas comunes en los inmuebles sometidos a propiedad horizontal.
12. Estado de conservación física.[14]

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

Por otro lado, el artículo 2 del Decreto 1420 de 1998, señala que "*se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien*". No se trata ya de un dato tendiente a fijar el monto de un tributo, sino de la tasación concreta de un bien, de acuerdo con las reglas de la oferta y la demanda, atendidas, desde luego, la movilidad y el dinamismo de la economía, así como las condiciones especiales de ese sector del comercio, es decir, que este represente el valor de un bien en el mercado, en un momento y en un lugar determinado, teniendo en cuenta sus características particulares y sus circunstancias especiales como el valor histórico, cultural o artístico de un predio, o incluso, su entorno paisajístico, etcétera.[15]

Según la normativa vigente en materia valuatoria en Colombia, los pasos o etapas a seguir para la correcta realización de un avalúo, este debe contener mínimamente en el informe de avalúos, a la luz del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008, Normas Técnicas Sectoriales (NTS), Guías Técnicas Sectoriales (GTS) y Normas Internacionales de Valuación:

Paso 1: Revisión Documentación:

- Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.
- Según artículo 13 decreto 1420 los documentos son: 1. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos. 2. Copia de cédula catastral, siempre que exista 3. Copia de certificado de tradición y libertad del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior a tres (3 meses) a la fecha de solicitud. 4. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble o motivo del avalúo, según el caso. 5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio parcelación cuando fuere el caso. 6. Copia de reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto de avalúo.

Paso 2: Información Adicional

Definir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. Se recomienda especialmente cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.

1. Para el Terreno: a. Aspectos Físicos: Área, ubicación, topografía y forma b. Clases de Suelo: Urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección c. Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio: i) Plan de Ordenamiento Territorial (POT): municipios con más de 100.000 habitantes. ii) Plan Básico de Ordenamiento

[14] ¿En qué consiste el avalúo comercial?, Junio 2016 Derecho tributario, Derecho y asesoría legal, tomado: https://www.misabogados.com.co/blog/en-que-consiste-el-avaluo-comercial

[15] CSJ SCL STL2118_2022 de 2022, Corte Suprema de Justicia, 2022, STL2118-2022, Radicación No. 96429, Febrero 2022, tomado de: https://jurinfo.jep.gov.co/normograma/compilacion/docs/CSJ_SCL_STL2118_2022_2022.htm

Territorial (PBOT): municipios entre 30.000 y 100.000 habitantes. iii) Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT): municipios con menos de 30.000 habitantes. d. Tipo de construcciones en la zona: Casas, Fincas, Comercio e. Dotación: Redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial y servicio de transporte f. La estratificación socioeconómica del inmueble.

2. Para las Construcciones: El área de construcciones existentes autorizadas legalmente a. Los elementos constructivos empleados: En su estructura y acabados b. Las obras adicionales o complementarias existentes: c. La edad de los materiales: Vetustez d. El estado de conservación física: e. La vida útil económica y técnica remanente: Análisis según tabla de Fitto y Corvini según el artículo 37 de la Resolución 620 de 2008. f. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido: Uso comercial, vivienda urbana, hoteles, laboratorios, clínicas, obras de infraestructura, centros comerciales, empresariales. g. Para bienes sujetos a propiedad horizontal: Las características de las áreas comunes.

Paso 3 Reglamentación Urbanística

De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el avaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.

De manera general el análisis de los planes de ordenamiento debe dar cuenta de las siguientes variables que influyen en la determinación de la valoración del inmueble: NORMAS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL en el corto y mediano plazo, aplicar las Disposiciones Normativas que tratan de::Tratamientos Urbanos, Densidades/ Edificabilidad, Índices de Construcción, Índices de Ocupación, Alturas, Obligaciones Urbanísticas. Para el largo plazo, se aplican aquella normatividad cuya duración responde al período de tres alcaldes (12 años) y que adoptan normas estructurales, modelos de ordenamiento, sistemas estructurales (red pública, de movilidad, equipamentos, plazas públicas, patrimonio), proyectos estratégicos y clases de suelos).

Paso 4 Reconocimiento del Bien Objeto de Avalúo:

En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo

Paso 5: Verificación:

Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificaciones deberán constatarse en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas, se informará al contratante sobre las mismas.

Paso 6. Evidencia Fotográfica:

En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo.

Paso 7. Encuestas:

Cuando se realicen las encuestas, deberán presentarse las fotografías de los inmuebles, a los encuestados para una mayor claridad del bien que se investiga.

Paso 8. Identificación Características Jurídicas:

Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien, excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías.

En el libro "Manual de Avalúos Urbanos" de Tiberio González Amaya, se exponen seis puntos específicos que determinan la forma en la cual se debe hacer un análisis de un informe de avalúo, los cuales son:

1. Establecer el Tipo de Avalúo a Determinar: Para poder determinar el tipo de avalúo que se requiere es importante especificar que se debe agendar una entrevista con quien contrata el encargo valuatorio. Lo anterior permite comprender cuáles son sus intereses en el bien para poder posteriormente escoger el método valuatorio pertinente a emplear, y así realizar una estimación del precio del bien inmueble de manera objetiva.
2. Analizar los Datos Específicos del Inmueble:
    - Información Arquitectónica: Es obtenida a través de la realización del análisis del plano arquitectónico y la visita al bien inmueble, el avaluador puede determinar los sistemas constructivos empleados, los materiales, sus acabados, el estado de conservación, entre otros factores.
    - Información Urbanística: Es obtenida mediante el análisis de la normativa en materia urbanística aplicable al bien inmueble. Estos son Planes de Ordenamiento, Decretos, Acuerdos Municipales, Acuerdos Metropolitanos, etc. Lo anterior no excluye la posibilidad que el avaluador eleve consultas ante los entes correspondientes para que conceptúen sobre el bien inmueble motivo de valuación.
    - Información Jurídica: Es obtenido mediante el análisis a la escritura pública y Certificado de Libertad y Tradición del bien inmueble.
    - Información Económica y Financiera: Es obtenida a través del estudio que realiza el avaluador sobre el inmueble e inmuebles homogéneos en materia del mercado inmobiliario, transacciones, información sobre la oferta y demanda de inmuebles, conceptos de expertos en materia inmobiliaria, consulta de entidades financieras en materia de inmuebles (valor del dinero a través del tiempo, tasas de interés nominales y efectivas, valores actuales y futuros).
3. Análisis de los Datos Sobre Avalúo y Homogeneización: El avaluador deberá analizar estadísticas y cifras que pueden ser comparadas las cuáles servirán para determinar el valor del bien inmueble. El artículo 6° del decreto 1420 de 1998 establece "como zona o subzona geoeconómica homogénea se entiende el espacio que tiene características físicas y económicas similares". De esta manera el avaluador homogeniza el inmueble para poder comparar y ajustar los datos básicos cuyo fin es determinar el valor del inmueble.
4. Determinación del Avalúo: Método Valuatorio Una vez se homogenizan los datos el avaluador cuantifica el valor del inmueble, seleccionando el método idóneo para avaluar el terreno o construcciones. [16]

[16] Manual Técnico Jurídico Para Valoración Inmobiliaria, Santiago Pérez Gallón y Daniel Galindo Trujillo, UNIVERSIDAD EAFIT, 2017, tomado de: https://repository.eafit.edu.co/bitstream/handle/10784/12283/PerezGallon_Santiago_GalindoTrujillo_Daniel_2017.pdf?sequence=2

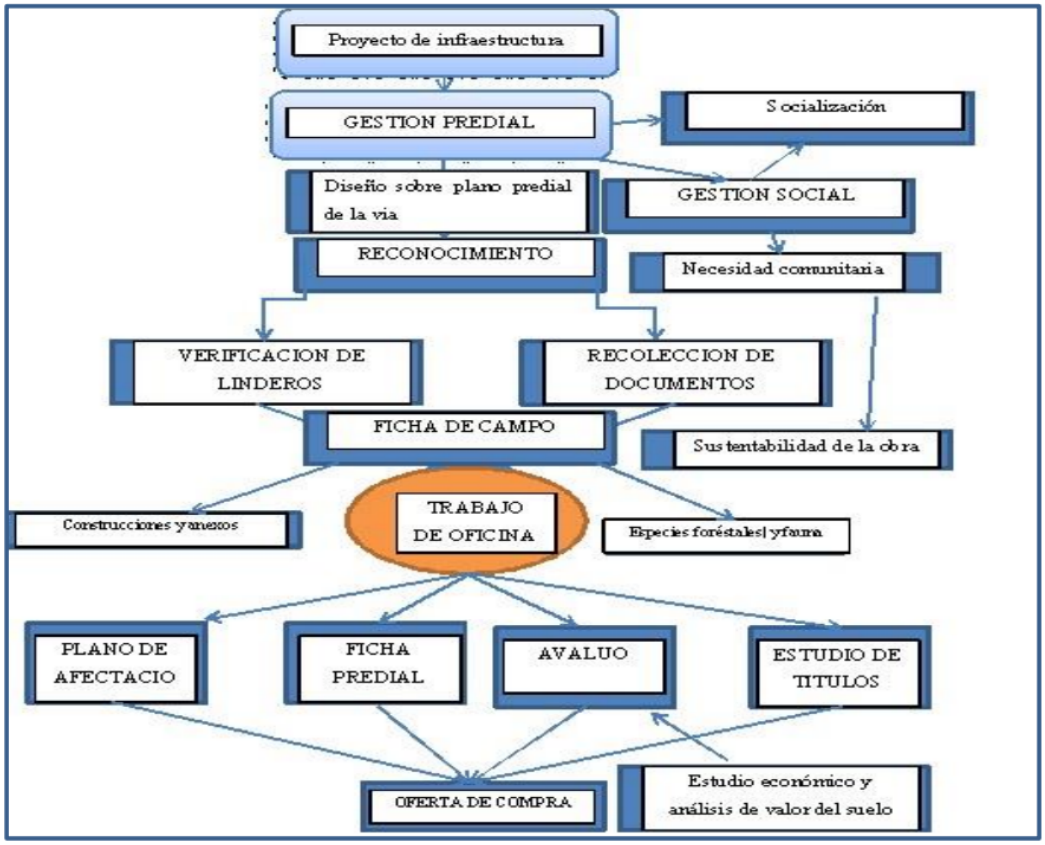


Figura 6 Mapa de proceso de Gestión Predial

Fuente:
https://repository.udistrital.edu.co/bitstream/handle/11349/14717/YepesZu%C3%B1igaMayraAlejandra2018.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Aspectos regulatorios

Marco Regulatorio	
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.
Ley 546 de 1999	Por el cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales deben sujetarse el

	Gobierno Nacional, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y otras disposiciones.
Ley 550 de 1999	Por la cual se establece un régimen para la reactivación empresarial y la reestructuración de los entes territoriales.
Resolución 620 de 2008 IGAC	Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
Resolución 070 de 2011 IGAC	Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral.
Ley 1314 de 2009	Por la cual se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia, se señalan las autoridades competentes, el procedimiento para su expedición y se determinan las entidades responsables de vigilar su cumplimiento.
Decreto 466 de 2000	Este Decreto reglamentario reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999.
Ley 820 de 2003	Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.
Ley 1673 de 2013	Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.
Decreto 222 de 2014	Por el cual se corrigen yerros en el texto de la Ley 1673 de 2013.
Decreto 556 de 2014	Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013.
Resolución 341 de 2017 IGAC	Por medio de la cual se establecen los criterios específicos para la delegación de funciones catastrales, el procedimiento para su valoración y se adoptan otras disposiciones.
Resolución Conjunta 1732 IGAC N°221 de 2018	Por medio del cual se establecen lineamientos y procedimientos para la corrección o aclaración, actualización, rectificación de linderos y área, modificación física e inclusión de área de bienes inmuebles.

Resolución 898 de 2014 IGAC	Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
Resolución 1044 de 2014	Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de Infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
Ley 1682 de 2013	Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.
Ley 1742 de 2014	Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones.
Ley 9 de 1989	Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.
Ley 388 de 1997	Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
Decreto Nacional 422 de 2000	Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 Establece, entre varias cosas, los criterios a los que deben sujetarse los avaluadores para determinar el valor comercial de los inmuebles y los datos mínimos que deben contener los informes finales. Además, determina la composición del registro nacional de avaluadores y cuáles son las entidades que deben llevar la lista de Los profesionales en el ejercicio de la actividad valuatoria. Finalmente, le otorga a la Superintendencia Industria y Comercio funciones en referencia a la lista de profesionales valuadores del país.
Resolución 762 de 1998 IGAC	Por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997.
Decreto Único Reglamentario 1071 de	Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del

2015	Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural.
Decreto 1170 de 2015	Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística.
Ley 1882 de 2018	Por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública en colombia, la ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones.

También tendrán aplicación las normas legales que se dicten sobre la materia de que trata el objeto contractual durante el desarrollo de esta contratación y que deban empezar a regir durante la vigencia de la misma, con las excepciones que al respecto se determinen y las que se desprendan de las normas generales sobre vigencia de normas.

Dichas normas, así como las demás que resulten pertinentes, se presumen conocidas por todos los proponentes.

Análisis y aplicabilidad de acuerdos y tratados internacionales en materia de contratación pública

Dando cumplimiento del numeral 8º del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 la Secretaria de Desarrollo Institucional procede a establecer si el presente proceso de contratación está cobijado por un Acuerdo Comercial.

En ese orden de ideas, Colombia Compra Eficiente ha expedido Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación No. M-MACPC-14, en el cual en su literal D) indica que “Las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa, minima cuantía o para la enajenación de bienes del Estado”

De conformidad con lo anterior, y teniendo en cuenta que el presente proceso se adelanta en la modalidad de mínima cuantía no son aplicables los acuerdos comerciales.

Análisis de la Demanda

La información de la demanda permite a la Secretaría de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda recopilar información histórica sobre cómo se ha contratado, actividades de gestión predial, conocer las experiencias y recopilar información sobre las buenas prácticas que implementa tanto el Municipio de Palmira, como otras entidades estatales, entidades internacionales u organizaciones del sector privado para su contratación.

La siguiente información orienta la verificación de la necesidad, así como la determinación de requisitos habilitantes, especificaciones, requisitos mínimos técnicos y metodologías de evaluación y adjudicación, entre otros.

Procesos de Contratación anteriores del Municipio de Palmira

Tabla 01: Procesos de contratación analizados del Municipio de Palmira para la contratación consultorías relativas a gestión predial

Número de proceso	Objeto contractual	Valor	Modalidad de selección	Proveedor	Plazo del contrato
MP-SIRUYV-PS-211-2019	AVALÚO DEL PREDIO RURAL DENOMINADO SORRENTO No. 2, MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 378-224098 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE TENJO – VEREDA AYACUCHO, PARA SOSTENIMIENTO DE RECURSOS HÍDRICOS QUE SURTEN LOS ACUEDUCTOS DEL MUNICIPIO DE MUNICIPIO DE PALMIRA	$2,800,000	Contratación Mínima Cuantía - Contrato prestación de servicios	NIDIA JOHANA VALDES HOLGUIN	10 DÍAS
MP-SAMC-PS-SDI-021-2019	AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO DE INMUEBLES URBANOS Y RURALES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE PALMIRA - VALLE DEL CAUCA	$190,000,000	Selección Abreviada de Menor Cuantía	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ	25 DÍAS
MP-580-2015	AVALÚO DEL PREDIO DENOMINADO LATIGRERA, CORREGIMIENTO DE POTRERILLO, MUNICIPIO DE PALMIRA, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, REPÚBLICA DE COLOMBIA. AVALÚO DEL PREDIO DENOMINADO EL HORIZONTE, CORREGIMIENTO DE TENJO, MUNICIPIO DE PALMIRA, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, REPÚBLICA DE COLOMBIA. AVALÚO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA 378-56756 CORREGIMIENTO DE TENJO LOS TAMBOS	$13,500,000	Contratación directa - Prestación de Servicios Profesionales y de Apoyo a la Gestión	NIDIA JOHANA VALDES HOLGUIN	15 DÍAS
MP-537-2015	AVALÚOS PARA LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS EN EL CGTO. DE AYACUCHO, VEREDA EL ARENILLO, COMUNA 14 Y AVALÚO DEL PREDIO DENOMINADO LA ESMERALDA PARAJE LOS CUCHOS CGTO. DE POTRERILLO COMUNA 16	$9,000,000	Contratación directa - Prestación de Servicios Profesionales y de Apoyo a la Gestión	GERMAN GUSTAVO GIL RIVERA	15 DÍAS

Fuente: SECOP I

Procesos de Contratación de otras Entidades Estatales

Tabla 02: Procesos de contratación analizados de otras Entidades

ESTUDIO DEL SECTOR

Número de proceso	Entidad	Objeto contractual	Valor	Modalidad de selección	Proveedor	Plazo del contrato
IP-SIN-008-2022	GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA	AVALÚO COMERCIAL Y ESTUDIO DE TÍTULOS DE PREDIOS EN EL MARCO DEL PROYECTO Y OBRAS DE LA RED DE ALCANTARILLADO PLUVIAL EN LA ISLA DE SAN ANDRÉS	$13.720.000	Contratación Mínima Cuantía - Contrato Prestación de Servicios	GEOVALORES SAS	30 DÍAS
MC-001-2022	TOLIMA - ALCALDÍA DE FLANDES	CONTRATAR EL ESTUDIO DE TÍTULOS Y AVALÚO COMERCIAL DE LOS PREDIOS UBICADOS EN: CARRERA 4 No 10-45, CARRERA 4 No 10-23, PREDIO CARRERA 12 AVENIDA FERROCARRIL, ESQUINERO DETRÁS IGLESIA DE FÁTIMA BARRIO LA CAPILLA Y LOTE INTERMEDIO QUE SE ENCUENTRA ENTRE 2 LOTES ESQUINEROS DETRÁS DE LA IGLESIA DE FÁTIMA BARRIO LA CAPILLA DEL MUNICIPIO DE FLANDES- TOLIMA	$ 7.945.000	Contratación Mínima Cuantía - Contrato Prestación de Servicios	SERPRO LTDA	15 DÍAS
RECETOR-CMC-0104-2022	CASANARE - ALCALDÍA MUNICIPIO DE RECETOR	PRESTAR SERVICIOS DE CONSULTORÍA PARA REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL, LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y ESTUDIO DE TÍTULOS A LOS PREDIOS DENOMINADOS EL CAIRO Y BUENAVISTA, UBICADAS RESPECTIVAMENTE EN LAS VEREDAS EL VIVE Y VIJAGUAL DEL MUNICIPIO DE RECETOR CASANARE	$ 23.000.000	Contratación Mínima Cuantía - Contrato Prestación de Servicios	CARLOS ALBERTO BARRERA GARCIA	30 DÍAS
4147.010.3.2.1.2	SANTIAGO DE CALI DISTRITO	CONTRATAR LA PRESTACIÓN DE LOS	$ 490.000.000	Contratación directa -	GESTIOPOLIS S.A.S.	171 DÍAS

Número de proceso	Entidad	Objeto contractual	Valor	Modalidad de selección	Proveedor	Plazo del contrato
93-2021	ESPECIAL - SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT	SERVICIOS DE UN AVALUADOR PARA LA REALIZACIÓN DEL LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO GEOREFERENCIADOS AL SISTEMA DE COORDENADAS MAGNA SIRGAS, AMARRADOS A LA RED DE CONTROL GEODÉSICO DE SANTIAGO DE CALI; LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS CONVENCIONALES EN LAS ZONAS DE DIFÍCIL ACCESO O DE DIFÍCIL VISIBILIDAD AÉREA; LEVANTAMIENTO DE FICHAS PREDIALES ACTUALIZADAS; ESTUDIO DE TÍTULOS DE LOS FOLIOS DE MATRÍCULAS Y/O ESCRITURAS PÚBLICAS; Y AVALÚOS COMERCIALES CON LA METODOLOGÍA EST		Prestación de servicios		

Fuente: SECOP I y II

Análisis de los Procesos de Contratación identificados

A continuación, se muestran los aspectos analizados, teniendo como base la información consultada de procesos realizados por el Municipio de Palmira y por otras entidades estatales.

a) Modalidad de Contratación

Del análisis de los procesos de selección relacionados, se evidencia que, la modalidad usualmente utilizada por el Municipio de Palmira es Mínima Cuantía, sin embargo, se encontró que se han empleado otras modalidades como selección abreviada de menor cuantía y contratación directa (Prestación de Servicios).

b) Plazo del contrato

El plazo de los contratos consultados varía entre diez (10) días y ciento setenta y un (171) días, con un promedio de 38,9; plazo que depende de la complejidad del servicio a prestar y de su asignación presupuestal.

c) Forma de Pago

Tabla 3. Análisis de las formas de pago exigidas en los procesos analizados

No. Proceso	Forma de Pago
MP-SIRUYV-PS-211-2019	FORMA DE PAGO: EL MUNICIPIO DE PALMIRA pagará al CONTRATISTA la suma de $3.500.000, contra entrega, es decir al recibo de la experticia requerida, y a satisfacción por parte del supervisor del contrato.
MP-SAMC-PS-SDI-021-2019	Forma de pago: Que el MUNICIPIO DE PALMIRA pagará al CONTRATISTA en un sola cuota es decir al recibo de la experticia requerida, y a satisfacción por parte del supervisor del contrato.
MP-580-2015	Forma de pago y valor del contrato: Para los efectos legales y fiscales del presente contrato, el CONTRATISTA sólo tendrá derecho al pago que expresamente se determine en el presente contrato, el cual tiene un valor de Trece Millones Quinientos Pesos M/Cte. ($13,500,000.00) que será cancelado ACTAS PARCIALES previa certificación de recibo a satisfacción del supervisor del contrato y el trámite de pago respectivo. PARÁGRAFO: Para que al contratista se le cancele la primera cuota, establecida en el presente contrato, debe presentar a la secretaría el certificado donde conste la práctica del examen médico preocupacional, de conformidad con el segundo inciso del artículo 18 del Decreto 0723 del 15 de abril de 2013.
MP-537-2015	Forma de pago y valor del contrato: Para los efectos legales y fiscales del presente contrato, el CONTRATISTA sólo tendrá derecho al pago de lo que expresamente se determine en el presente contrato, el cual tiene un valor de Nueve Millones Pesos M/Cte. ($9,000,000.00) que será cancelado A LA ENTREGA FINAL DEL OBJETO CONTRACTUAL previa certificación de recibo a satisfacción del supervisor del contrato y el trámite de pago respectivo. PARÁGRAFO: Para que al contratista se le cancele la primera cuota, establecida en el presente contrato, debe presentar a la secretaría el certificado donde conste la práctica del examen médico preocupacional, de conformidad con el segundo inciso del artículo 18 del Decreto 0723 del 15 de abril de 2013
IP-SIN-008-2022	FORMA DE PAGO: Se efectuará un solo pago al CONTRATISTA en pesos colombianos contra entrega a satisfacción del informe técnico de avalúo comercial de los predios o inmuebles requeridos por la Administración (...)
MC-001-2022	Este valor se cancelará de la siguiente manera: EL MUNICIPIO cancelará al CONTRATISTA, en Un (01) pago, previa radicación de la factura y los documentos soportes de cada servicio. de acuerdo con la ejecución del contrato, junto con la legalización de la cuenta, la factura deberá cumplir las normas tributarias y legales vigentes (...)
RECETOR-CMC-0104-2022	EL MUNICIPIO CANCELARÁ EL VALOR PACTADO EN ESTE CONTRATO DE LA SIGUIENTE FORMA: EL 50% DEL VALOR DEL CONTRATO EN CALIDAD DE ANTICIPO, PREVIA APROBACIÓN DEL PLAN DE INVERSIÓN DEL ANTICIPO, POR PARTE DEL SUPERVISOR DEL CONTRATO. EL 100% UNA VEZ CUMPLIDA LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO Y SU ACEPTACIÓN A SATISFACCIÓN POR PARTE DEL MUNICIPIO, CORRESPONDIENTE A ACTA DE RECIBIDO FINAL DE CONSULTORÍA, PREVIA LA AMORTIZACIÓN DE LOS DINEROS ENTREGADOS A TÍTULO DE ANTICIPO.

No. Proceso	Forma de Pago
4147.010.3.2.1.293-2021	Se pagará mediante el pago de tres cuotas, 1.) la primera que corresponde al CUARENTA POR CIENTO (40%) del valor del contrato, con la presentación de un plan de trabajo con cronograma incluido, para la realización de cada una de las actividades contractuales. 2) Una segunda cuota que corresponde al TREINTA POR CIENTO (30%) del valor del contrato mediante un acta de avance del cincuenta por ciento (50%) de las actividades contractuales, debidamente avalada por el supervisor del contrato, 3) Un pago final del VEINTE POR CIENTO (20%) del valor del contrato, mediante el recibo a satisfacción del cien por ciento (100%) de las actividades contratadas y recibidas a satisfacción por parte del supervisor.

Fuente: SECOP I y SECOP II

De acuerdo con el análisis de los procesos de contratación identificados, las formas de pago utilizadas son las siguientes:

1. El 62,5% de las muestras, es decir, 5 de ellas aplican un único pago del 100% contra entrega de los entregables contratados
2. El 12,5% de las muestras, es decir, 1 de ellas, aplica el 50% del anticipo y lo restante contra entrega de los entregables contratados
3. El 25% de las muestras, es decir, 2 de ellas, contempla el 90% del pago mediante actas parciales

d) Experiencia exigida al proveedor

Tabla 03: Análisis de la experiencia exigida en los procesos de contratación

Contrato	Experiencia exigida
MP-SIRUYV-PS-211-2019	REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS: El proponente deberá presentar dos (2) contratos o certificaciones, cuyo objeto corresponda a la realización de avalúos de bienes inmuebles urbanos y rurales, con entidades públicas o privadas.
MP-SAMC-PS-SDI-021-2019	MÁXIMO UN (01) CONTRATO CERTIFICADO Y TERMINADO, AI MOMENTO DEL CIERRE DEL PRESENTE PROCESO, CUYO VALOR SEA DOS (2) VECES EL VALOR DEL PRESUPUESTO ASIGNADO Y CUYO OBJETO Y/O EJECUCIÓN DE ACTIVIDADES SEA DE MÁS DE MIL (1.000) INMUEBLES(VALUACIÓN YIO AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS BAJO LAS NORMAS NIFF, DE INMUEBLES URBANOS Y/O RURALES). PARA LO CUAL DEBERÁ APORTAR COPIA DEL CONTRATO CON ACTA DE RECIBO FINAL Y/O ACTA DE LIQUIDACIÓN EN DONDE CONSTE LA EJECUCIÓN TOTAL SATISFACTORIA, Y CUYO VALOR SUMADO DEBERÁ SER IGUAL O SUPERIOR AL 100% DEL VALOR DEL PRESUPUESTO OFICIAL DEL PRESENTE PROCESO EXPRESADO EN SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (SMLMV) Y DEBERÁN ESTAR CLASIFICADOS EN EL CÓDIGO UNSPSC 80131800
MP-580-2015	CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE: (...) c) Contar con un mínimo de cinco años de experiencia, certificada por la Lonja de Propiedad Raíz del sector.

Contrato	Experiencia exigida
MP-537-2015	CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE: Requisitos Mínimos del Profesional requerido (...) c) Contar con un mínimo de cinco años de experiencia.
IP-SIN-008-2022	EXPERIENCIA El proponente deberá adjuntar para acreditar experiencia específica de mínimo uno (1) certificación máximo dos (2) contratos ejecutados de contratista de cuyos objeto sea o incluya avalúos comerciales, que sumados totalicen el 100% del presupuesto oficial, expedidas por entidad pública o particular. De los contratos a presentar, 01 de ellos deberá acreditar experiencia actividades desarrolladas en el Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina asi mismo, esta experiencia deberá contemplar un monto que sea igual o superior al 30% del presupuesto oficial. Las certificaciones, deberán ser expedidas por la entidad para la cual se ejecutó y deberán contener dirección y número telefónico. Los certificados deberán contener como mínimo el número del Contrato y año, contratante, contratista, objeto y valor del contrato. Para el caso de que las certificaciones sean expedidas por una Entidad Oficial o por el Departamento, no requerirà anexar documentos para acreditar la experiencia certificada o anexar acta de liquidación, salvo que requiera demostrar que incluya la actividad requerida en el caso de incongruencias entre los certificados y los documentos soportes, prevalecerá lo estipulado en los documentos soportes. Aquel proponente que, como persona natural o jurídica presente una certificación de consorcio o uniones temporales, se toma la experiencia en proporción a la participación del individuo en dicho consorcio o unión temporal en valor equivalente al porcentaje de participación.
MC-001-2022	Los proponentes deberán acreditar experiencia en Un (01) contrato cuyo objeto corresponda a “ESTUDIO DE TÍTULOS Y AVALÚO COMERCIAL DE PREDIOS ”, suscritos con entidades públicas o privadas, demostrable con certificación y/o copia de los contratos y acta de terminación y liquidación, cuyo valor sumado sea superior a 100% Del presupuesto oficial; para lo cual, deberá anexar fotocopia de los contratos, liquidación o certificación de cumplimiento a satisfacción expedida por el contratante (...)
RECETOR-CMC-0104-2022	Experiencia: El contratista deberá ser una persona natural o jurídica que acredite la capacidad de realizar el avalúo, debe estar inscrito en el Registro Nacional de avaluadores, específicamente como Avaluador de Predios Rurales según la norma técnica aplicable. EXPERIENCIA ESPECÍFICA: Teniendo en cuenta las características de las actividades a realizar, para el presente proceso, el proponente deberá acreditar no más de Un (01) contrato celebrado y liquidado, ya sea individualmente, en consorcio o en unión temporal, cuyo objeto sea consultoría, avalúo de predios rurales, estudios de títulos y levantamiento topográficos, cuyo valor expresado en SMMLV sea igual o superior al presupuesto oficial.

Contrato	Experiencia exigida
4147.010.3.2.1.293-2021	No solicita: Conforme a lo expresado en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, los servicios profesionales o de apoyo a la gestión de la entidad pueden contratarse mediante la modalidad de contratación directa con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato y que haya demostrado la idoneidad y experiencia directamente relacionada con el área de que se trate, sin que sea necesario que haya obtenido previamente varias ofertas. En consecuencia, la justificación de los factores de selección que permitan identificar la propuesta más favorable para la entidad, conforme lo estipulado en el artículo 5 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 2.2.1.1.2.2.2 del Decreto 1082 de 2015, no se determinarán en el presente estudio previo, toda vez que la modalidad de contratación directa, para prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión no requiere la escogencia entre varias ofertas.

Fuente: SECOP I y II

e) Garantías exigidas

Tabla 04: Análisis de garantías exigidas en los procesos de contratación

Contrato	Garantías exigidas		
	Garantía	**Suficiencia**	**Vigencia**
MP-SIRUYV-PS-211-2019	Cumplimiento	20 % del valor fiscal del contrato	Para garantizar el cumplimiento del presente contrato, el contratista constituirá una fianza dentro de los 10 días calendarios siguientes a la firma de éste, con vigencia igual a la del mismo y cuatro meses más
MP-SAMC-PS-SDI-021-2019	Cumplimiento	20% del valor fiscal del contrato	Para garantizar el cumplimiento del presente contrato, el contratista constituirá una póliza de cumplimiento, con una vigencia igual a la del mismo y 4 meses más
	Salarios y prestaciones sociales y demás obligaciones laborales con sus trabajadores	10% del valor definitivo del contrato	El contratista deberá constituir una fianza equivalente al 10% del valor definitivo del Contrato, con una vigencia igual a la del mismo y tres años más
	Póliza de responsabilidad civil extracontractual	200 SMMLV	El contratista deberá constituir a favor del Municipio póliza por una cuantía equivalente a 200 SMMLV al momento de la expedición de póliza, la vigencia de esta garantía se otorgará por todo el periodo de ejecución de la contratación de la póliza
	Póliza de calidad del servicio	10% del valor fiscal del contrato	Para garantizar la calidad del servicio el Contratista deberá constituir póliza equivalente al 10% del valor fiscal del

			contrato con una vigencia igual al término de ejecución del mismo y 4 meses más
MP-580-2015	Cumplimiento	20% del valor del contrato	Vigencia igual al término del contrato y 4 meses más
MP-537-2015	Cumplimiento	20% del valor del contrato	Vigencia igual al término del contrato y 4 meses más
IP-SIN-008-2022	No solicita	No solicita	De conformidad con lo establecido en el Articulo 2.2.1.2.1.5.5. del Decreto 1082 de 2015, la entidad estatal es libre de exigir o no garantías en el proceso de selección de mínima cuantía y en la adquisición de grandes superficies. Para el presente proceso, la Entidad atendiendo a la naturaleza del objeto del contrato que se llegue a celebrar, no estima necesaria que el contratista constituya Garantía Única de cumplimiento
MC-001-2022	Cumplimiento del Contrato	10%	Por un valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato, por el término de duración del mismo y sus adiciones si las hubiere y seis (6) meses más.
	Calidad del Servicio	10%	Por un valor correspondiente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, por el término de duración del mismo y sus adiciones si las hubiere y seis (6) meses más.
	Pago de Salarios y Prestaciones:	10%	Por el diez (10%) ciento del valor total del contrato y con una vigencia del término de ejecución del contrato y tres (3) años más, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución.
RECETOR-CMC-0104-2022	Cumplimiento del Contrato	10% del valor total del contrato	Duración del contrato y cuatro (04) meses más.
	Salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones	5% por ciento del valor total del contrato	Duración del contrato y tres (3) años más
	Calidad del Servicio	10% por ciento del valor total del contrato	Duración del contrato y cuatro (4) meses más
4147.010.3.2.1.293-2021	Cumplimiento	20%	Por la duración del contrato y seis (6) meses más.

	Pago de Salarios, Prestaciones Sociales Legales e Indemnizaciones Laborales	10%	Por la duración del contrato y tres (3) años más.
	Calidad del Servicio	20%	Por la duración del contrato y seis (6) meses más.

Fuente: SECOP I y II

En los procesos de contratación anteriores, respecto a garantías se exigieron las siguientes:

Cobertura Exigible	Rango de porcentaje de cobertura	Rango de plazo	Porcentaje de los contratos que solicitaron la garantía
Cumplimiento del Contrato	Entre el 10% y 20% del valor del contrato	Duración del contrato y entre 4 y 6 meses más	87,5% de los contratos solicitan este tipo de garantía
Salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones	Entre el 5% y 10% del valor del contrato	Duración del contrato y 3 años más	50% de los contratos solicitan este tipo de garantía
Calidad del Servicio	Entre el 10% y 20% del valor del contrato	Vigencia igual al término de ejecución del mismo y entre 4 y 6 meses más	50% de los contratos solicitan este tipo de garantía
Responsabilidad Civil Extracontractual	200 SMMLV	Periodo de ejecución de la contratación	12,5% de los contratos solicitan este tipo de garantía

Fuente: SECOP I y II

f) Criterios de evaluación

Los criterios de evaluación utilizados de los procesos relacionados anteriormente son:

Tabla 05: Análisis de criterios de evaluación exigidos en los procesos de contratación

Contrato	Criterios de Evaluación
MP-SIRUYV-PS-211-2019	De conformidad con el literal C, artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, el criterio de escogencia será el precio más bajo, siempre que se encuentre en condiciones del mercado y satisfaga las necesidades de la Entidad. Para evaluar la propuesta económica (precio): El proponente deberá presentar la propuesta económica en el formulario indicado en la presente invitación. El Municipio de Palmira verificará que la propuesta económica cumpla lo siguiente: ● Que se hayan consignado y ofrecido todos y cada uno de los ítems, descripciones cantidades y el valor unitario de cada uno de ellos. ● Que el valor de los precios unitarios ofertados no sea cero (0). ● Que la oferta económica se presente suscrita por el representante legal o

<table>
<tr><th>Contrato</th><th>Criterios de Evaluación</th></tr>
<tr><td></td><td>apoderado del proponente y que corresponda al presente proceso de selección.
• Que no se hayan modificado las cantidades y las unidades de medida estimados en el formulario de oferta económica de la presente invitación.
• Que la propuesta económica no presente tachadura o enmendadura
• Se confrontará la relación entre los precios unitarios y los totales por medio de las operaciones aritméticas respectivas.</td></tr>
<tr><td>MP-SAMC-PS-SDI-021-2019</td><td><table><tr><th>FACTOR</th><th>PUNTAJE</th></tr><tr><td>PERSONAL OFRECIDO</td><td>500 PUNTOS</td></tr><tr><td>APOYO A LA INDUSTRIA NACIONAL</td><td>100 PUNTOS</td></tr><tr><td>OFERTA ECONÓMICA</td><td>100 PUNTOS</td></tr><tr><td>PERSONAL ADICIONAL</td><td>200 PUNTOS</td></tr><tr><td>PUNTAJE MÁXIMO</td><td>900 PUNTOS</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>MP-580-2015</td><td>CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE:
a) Ser perito avaluador con Registro Nacional de avaluadores.
b) Estar afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Palmira.
c) Contar con un mínimo de cinco años de experiencia, certificada por la Lonja de Propiedad Raíz del sector.
d) haber sido designado por la Lonja de Propiedad Raíz de Palmira.
e) contar como mínimo con título de bachiller.</td></tr>
<tr><td>MP-537-2015</td><td>CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE:
Requisitos Mínimos del Profesional requerido
a) Ser perito avaluador con Registro Nacional de avaluadores.
b) Estar afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Palmira.
c) Contar con un mínimo de cinco años de experiencia.</td></tr>
<tr><td>IP-SIN-008-2022</td><td>CRITERIOS DE SELECCIÓN REFERIDOS A LA OFERTA.
La entidad estatal revisará las ofertas económicas y verificará que la de menor precio cumpla con las condiciones de la invitación. Si cumple, aceptará la oferta de menor precio e informará al contratista en el documento de aceptación el nombre del supervisor del contrato.
Por el contrario, si la oferta de menor precio no cumple con las condiciones señaladas en la invitación, la entidad estatal debe verificar el cumplimento de los requisitos de la Invitación de la oferta con el segundo mejor precio, y así sucesivamente.
La oferta y la comunicación de aceptación de la misma conforman el contrato y los dos documentos serán publicados en el SECOP en la fecha establecida en el cronograma.
VALOR: Presupuesto Oficial a contratar de conformidad a Disponibilidad Presupuestal: diecinueve millones seiscientos mil pesos ($19 '600.000) M/CTE.</td></tr>
<tr><td>MC-001-2022</td><td>FACTOR DE EVALUACIÓN.
El Municipio Flandes – SECRETARIA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA,</td></tr>
</table>

Contrato	Criterios de Evaluación
	seleccionará, mediante comunicación de aceptación de la oferta, la propuesta con el menor precio, siempre y cuando cumpla con las condiciones exigidas en esta invitación pública.
RECETOR-CMC-0104-2022	CLASIFICACIÓN DE PROPONENTES DE ACUERDO AL PRECIO MÁS BAJO DE LA OFERTA. Vencido el plazo para la presentación de oferta, el comité evaluador designado emitirá informe de verificación donde clasificará a los proponentes en orden ascendente teniendo en cuenta como único factor de ponderación el menor precio de la oferta. Una vez el comité evaluador haya efectuado la clasificación de las ofertas de acuerdo al precio más bajo de su oferta, se procederá a la verificación de los requisitos habilitantes con el proponente que haya presentado la oferta con el precio más bajo, el cual se publicará en el portal.
4147.010.3.2.1.293-2021	Conforme a lo expresado en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, los servicios profesionales o de apoyo a la gestión de la entidad pueden contratarse mediante la modalidad de contratación directa con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato y que haya demostrado la idoneidad y experiencia directamente relacionada con el área de que se trate, sin que sea necesario que haya obtenido previamente varias ofertas. En consecuencia, la justificación de los factores de selección que permitan identificar la propuesta más favorable para la entidad, conforme lo estipulado en el artículo 5 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 2.2.1.1.2.2.2 del Decreto 1082 de 2015, no se determinarán en el presente estudio previo, toda vez que la modalidad de contratación directa, para prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión no requiere la escogencia entre varias ofertas. Sin embargo, se establece que la persona natural que pretenda celebrar el contrato de prestación de servicios deberá cumplir con los requerimientos que para tal efecto realice el ordenador del gasto del organismo, así como acreditar la idoneidad y experiencia exigida en el presente estudio previo.

Fuente: SECOP I y II

Del análisis de los procesos estudiados de la muestra, se demostró que el 62,5% de los procesos solicitó factores de ponderación o de evaluación entre los que se encuentran los siguientes:

- 4 de las muestras analizadas, por ser procesos de mínima cuantía, tienen como único factor de ponderación el menor precio de la oferta (ley 1150 de 2007 y Decreto 1082 de 2015)
- 1 de la muestras analizadas, por ser proceso de selección abreviada por menor cuantía, cuenta con factores de ponderación como personal ofrecido, apoyo a la industria nacional, oferta económica y personal adicional
- 2 de las muestras analizadas, son procesos de contratación directa por prestación de servicios profesionales y apoyo a la gestión, y, no tienen factores ponderables, sino los factores de escogencia enumerados anteriormente

- 1 de las muestras analizadas, es un proceso de contratación directa por prestación de servicios y apoyo a la gestión, y no tiene factores ponderables, solo requisitos de idoneidad y experiencia exigida.

g) Personal requerido

El personal requerido en los procesos analizados anteriormente, se relaciona a continuación:

Tabla 06: Análisis del personal requerido exigido en los procesos de contratación

<table>
<tr><th>Contrato</th><th>Personal Requerido</th></tr>
<tr><td>MP-SIRUYV-PS-211-2019</td><td>El proponente deberá ser perito Avaluador del Registro Abierto de Avaluadores - RAA, con funciones para Inmuebles Rurales y Recursos Naturales y Suelos de Protección</td></tr>
<tr><td>MP-SAMC-PS-SDI-021-2019</td><td>
<table>
<tr><th>PERSONALYCANTIDAD</th><th>REQUISITOSMÍNIMOS</th></tr>
<tr><td>GERENTE DEL PROYECTO
CANTIDAD: UNO (1)</td><td>Ingeniero Catastral y Geodesta Avaluador inscrito en el RAA en las siguientes Categorías, Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Inmuebles Especiales, Edificaciones de conservación arqueológico y monumentos históricos.</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Contrato</th><th>Personal Requerido</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td>DIRECTOR DEL PROYECTO CANTIDAD: UNO (1)</td><td>Ingeniero o Administrador de Empresas, o Contador Público, Avaluador inscrito en el RAA en las siguientes Categorías Urbanos, Rurales, Especiales, Intangibles, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio.</td></tr>
<tr><td>COMITÉ DE AVALUACIÓN CANTIDAD TRES (3)</td><td>Tres (3) Personas con Estudios Profesionales en Ingeniería, Administrador de Empresas, Topografía o Contador.
Avaluadores inscritos en el RAAbajo los lineamientos de la Ley 1673 de 2013, siempre y cuando cumplan con las condiciones de experiencia equivalente y se encuentre en las especializaciones de urbanos, rurales y especiales y un Ingeniero con Obras de Infraesctructua, con mas de cinco (5) años de experiencia.</td></tr>
<tr><td>SUPERVISORES DE CUADRILLA CANTIDAD:TRES(3)</td><td>Profesional: Ingeniero, Civil, EconomistaAvaluador inscrito en el RAAen las Categorias de Obras de Infraestructura o Urbanos,Rurales.</td></tr>
<tr><td>AUXILIARES DE AVALÚOS DEPENDIENTES DE LOS SUPERVISORES DE CUADRILLA CUATRO (4)</td><td>Bachilleres auxiliares de avalúos paraellevantamiento en campodelainformación delosinmuebles.</td></tr>
<tr><td>SUPERVISOR PROCEDIMIENTO INFORMACIÓN CANTIDAD: UNO(1)</td><td>Profesional: Técnico en sistemas y comunicaciones Masde5añosdeexperiencia</td></tr>
<tr><td>DIGITADORES CANTIDAD: CUATRO(4)</td><td>Bachilleres digitadores de archivos de gran volumen</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>MP-580-2015</td><td>a) Ser perito avaluador con Registro Nacional de avaluadores
b) Estar afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Palmira</td></tr>
<tr><td>MP-537-2015</td><td>a) Ser perito avaluador con Registro Nacional de avaluadores.
b) Estar afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Palmira.</td></tr>
<tr><td>IP-SIN-008-2022</td><td>No Solicita</td></tr>
<tr><td>MC-001-2022</td><td>No Solicita</td></tr>
<tr><td>RECETOR-CMC-0104-2022</td><td>No Solicita</td></tr>
<tr><td>4147.010.3.2.1.293-2021</td><td>Disponer para la ejecución del contrato del siguiente equipo mínimo de trabajo:
5.1. Un Ingeniero Topográfico
5.2. Dos (2) cadeneros (apoyo a topografía)
5.3. Dos (2) Abogados, especialistas en Derecho Administrativo y Derecho Urbano</td></tr>
</table>

Contrato	Personal Requerido
	5.4. Dos (2) Avaluadores (un Economista y un Abogado)., los cuales deben tener Registro Abierto de Avaluador – R.A.A. NOTA: Para acreditar los requisitos mínimos habilitantes todos los avaluadores deberán aportar el Registro Abierto de Avaluador – R.A.A., donde se verifique la inscripción. 5.5. Un profesional financiero (Contador, Especialista en Finanzas y Derecho Urbano) 5.6. Dos (2) profesionales sociales (Psicólogo y/o antropólogo) 5.7. Tres (3) técnicos de apoyo 5.8. Dos (2) auxiliares administrativos

Fuente: SECOP I y II

En los procesos de contratación anteriores, cómo personal mínimo requerido se establecen:

Avaluadores / Peritos (profesionales en: ingeniería, administración de empresas, topografía, contaduría, economía o derecho): Se requiere para cinco (05) de los procesos analizados.

Gerente de Proyecto: Se requiere para uno (01) de los procesos analizados.

Director de Proyecto: Se requiere para uno (01) de los procesos analizados.

Supervisores de Cuadrilla o técnicos de apoyo: Se requiere para dos (02) de los procesos analizados.

Auxiliares de Avalúos: Se requiere para dos (02) de los procesos analizados.

Supervisor Procedimiento de Información: Se requiere para uno (01) de los procesos analizados.

Digitadores: Se requiere para uno (01) de los procesos analizados.

Ingeniero Topografico + Cadeneros: Se requiere para uno (01) de los procesos analizados.

Abogado: Se requiere para dos (02) de los procesos analizados.

Profesional Financiero: Se requiere para dos (02) de los procesos analizados.

Profesionales Sociales: Se requiere para uno (01) de los procesos analizados.

Aspectos técnicos de la demanda

a) Clasificación UNSPSC

Tabla 07: Clasificación UNSPSC para el proceso contractual

Contrato	Personal Requerido
MP-SIRUYV-PS-211-2019	Códigos: 77101604 -Servicios Legales sobre la propiedad 80131802 - Servicios de Avalúo de Inmuebles
MP-SAMC-PS-SDI-021-2019	Códigos:

Contrato	Personal Requerido
	80131800 - Servicios de administración inmobiliaria
MP-580-2015	Códigos: 80101600 - Gerencia de Proyectos
MP-537-2015	Códigos: 80101500 - Servicios de consultoría de negocios y administración corporativa
IP-SIN-008-2022	Códigos: 80131800 - Servicios de administración inmobiliarios
MC-001-2022	Códigos: 80131802 - Servicios de avalúo de inmuebles 80131702 - Servicios de estudio de títulos
RECETOR-CMC-0104-2022	Códigos: 80131802 - Servicios de avalúo de inmuebles
4147.010.3.2.1.293-2021	Códigos: 80131802 - Servicios de Avalúos de Inmuebles

Fuente: SECOP I y II

El presente proceso de contratación está codificado en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC) tal y como se indica en la siguiente tabla:

Código UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131802	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Servicios de administración inmobiliaria	Servicios de avalúo de inmuebles
80131702	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Servicios de custodia y título	Servicios de estudio de títulos

b) Especificaciones técnicas relevantes del bien o servicio a contratar

Para el presente proceso se requiere la aplicabilidad de las normas técnicas, dentro de las que se encuentra: Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014 y Ley 1882 de 2018

Así como el siguiente personal:

CANT	PERFIL	EXPERIENCIA
1	Ingeniero Topográfico	**GENERAL:** Mínimo (3) años de experiencia general, contados a partir de la expedición de la matrícula profesional. **ESPECÍFICA:** La experiencia específica se certificará con mínimo (2) años como ingeniero topográfico en donde se evidencie que los objetos certificados son iguales o afines a actividades de gestión predial, construcción, interventoría o estudios y diseños
1	Perito Avaluador: Profesional en las áreas de ingeniería, administración de empresas, contaduría, topografía, geodesia o afines	**GENERAL**: Mínimo (5) años de experiencia general, contados a partir de la expedición de la matrícula profesional. **ESPECÍFICA:** La experiencia específica se certificará con mínimo (4) años como perito avaluador en donde se evidencie que los objetos certificados son iguales o afines a actividades de gestión predial
1	Abogado	**GENERAL:** Mínimo (3) años de experiencia general, contados a partir de la expedición de la matrícula profesional. **ESPECÍFICA:** La experiencia específica se certificará con mínimo (2) años como ingeniero abogado en donde se evidencie que los objetos certificados son iguales o afines a actividades de gestión predial y/o urbanística y/o inmobiliaria
NOTA 1: El Perito Avaluador deberá aportar la Resolución que demuestre que está inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores		
NOTA 2: El Ingeniero Topográfico deberá contar, para la ejecución contractual, con (1) Comisión de Topografía compuesta como mínimo por (1) auxiliar cadenero, junto con los equipos de precisión debidamente calibrados: estación total, nivel de precisión, prismas, cintas métricas y plomadas, con la dedicación acorde con las necesidades del proyecto		

Análisis de la oferta

A continuación, la Secretaría de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda presenta la información proveniente de la oferta del mercado de consultoras para realizar las actividades de: elaboración de ficha predial (componente técnico y topográfico), de estudio de títulos y avalúos comerciales de conformidad con la normatividad vigente para la adquisición de bienes inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca.

Tabla 08: Identificación de proveedores para consultoría enfocada en predial y avalúos comerciales

N°	NIT	Razón social	Tipo de organización	Registrado en SECOP II	Ciudad	Ingresos operacionales
1	16664425	GESTIOPOLIS S.A.S.	Mipyme (De acuerdo a SECOP II)	SÍ	CALI	No disponible
2	900738463	GEOVALORES SAS	Mipyme (De acuerdo a SECOP II)	SÍ	BOGOTÁ	No disponible
3	900983091	VALORES INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.S	Mipyme (De acuerdo a SECOP II)	SÍ	BOGOTÁ	No disponible
4	813009683	Lonja Precooperativa de Avaluadores y Servicios Profesionales	Mipyme (De acuerdo a SECOP II)	SÍ	BOGOTÁ	No disponible
5	809000861	S & S Propiedad Raíz Colombia Ltda.	Mipyme (De acuerdo a SECOP II)	SÍ	IBAGUÉ	No disponible
6	900540967	METROPOL GEO CONSULTORES S.A.S	Mipyme (De acuerdo a SECOP II)	SÍ	BOGOTÁ	No disponible
7	901357341	LGC ABOGADOS SAS	Mipyme (De acuerdo a SECOP II)	SÍ	MEDELLÍN	No disponible
8	9004372617	ABR INGENIERÍA DE CONSTRUCCIÓN Y DE CONSULTA SAS	Micro empresa	Si	BOGOTÁ	$47.500.000
9	9011526450	SUMA INGENIERÍA Y DISEÑO SAS	Micro empresa	Si	ARMENIA	$43.917.000
10	1087113454	ARQ. TRACK GROUP	Micro empresa	Si	CALI	$75.985.345
11	900053137	PEMCO S.A.S.	Micro empresa	si	CALI	$895.168.000
12	860400572	ARQUITECTOS CONSTRUCTORES E INTERVENTORES	Mediana	Si	BOGOTÁ	$7.081.900.547
13	900768556	A&J INGENIERIA S.A.S	Micro empresa	Si	MEDELLÍN	$152.500.000
14	805014686	A.Z. INGENIEROS SAS	Micro empresa	Si	CALI	$697.068.090
15	9001399901	KELA INGENIERIA LTDA	Micro empresa	Si	CALI	$5.272.685

N°	NIT	Razón social	Tipo de organización	Registrado en SECOP II	Ciudad	Ingresos operacionales
16	830089381	ALCA INGENIERIA S.A.S.	Grande	Si	BOGOTÁ	$98.524.731.332
17	9007710722	DIEZ PLUS INGENIERIA SAS	Micro empresa	Si	CALI	$78.188.115
18	900435976	ICONOS CONSTRUCCIONES Y CONSULTORIAS SAS	Pequeña	Si	Barrancabermeja	$1.800.000.000
19	901202489	CONSULTORIA Y CONSTRUCCIONES RAM SAS	Micro empresa	Si	Medellín	$392.345.000
20	900370386	CONFORT INTEGRAL SAS	Micro empresa	Si	Medellín	$9.660.000
21	9001807051	FEM INGENIERIA SAS	Mediana	Si	Cali	$7.156.433.000
22	900468723	CONINCIVIL SAS	Pequeña	Si	Medellín	$1.304.815.921

Fuente: Supersociedades y RUES

De las empresas identificadas en la tabla de identificación de proveedores, y en aras de dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 2069 de 2020 y su Decreto Reglamentario 1860 de 2021, se resume por porcentajes los proveedores identificados conforme a su tamaño empresarial:

Tabla 09. Proveedores según tamaño empresarial

Tamaño empresarial	Porcentaje
Microempresas	77,27%
Pequeñas empresas	9,09%
Medianas empresas	9,09%
Grandes empresas	4,5%

Así mismo, la Secretaría de Secretaría de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda realizó un sondeo en la plataforma del SECOP II el 12 de octubre de 2022, revisando la cantidad de empresas registradas que hubieran indicado en sus códigos UNSPSC los más frecuentes encontrados en este estudio, encontrando la siguiente información:

Tabla 10. Proveedores registrados en la plataforma SECOP II

Código UNSPSC	Cantidad de empresas registradas en SECOP II
80131800	452
80131700	287

Fuente: Directorio de SECOP II[17]

Con el análisis anterior, se puede concluir que la oferta de este mercado es amplia y que la Entidad cuenta con potenciales proveedores suficientes que puedan suplir la necesidad descrita.

Análisis de precios

Los costos de los productos requeridos como entregables se definieron a partir de criterios técnicos, con base en las cotizaciones del mercado local y nacional, allegadas a la Entidad mediante correo electrónico, lo que permitió definir un promedio ajustado a precios del año 2022, esto, con el fin de construir un marco de referencia amplio que permita determinar los valores para considerar el valor del presupuesto del presente proceso contractual.

Para establecer el presupuesto del proceso, se realizó un promedio con las cotizaciones allegadas, el cual se muestra a continuación:

ACTIVIDADES DE GESTIÓN PREDIAL							
No.	DESCRIPCIÓN	GEOVALORES	LONJA REGIÓN CENTRAL	LONJA CALI	CANTIDAD	PROMEDIO	VALOR TOTAL
1	Elaboración de la Ficha predial: componente técnico y topográfico con los respectivos soportes del inmueble	$ 2.842.500	$ 3.406.000	$ 750.000	4	$ 2.332.833	$ 9.331.333

[17]https://community.secop.gov.co/Directory/CompanyProfiles/Network/Index?prevCtxUrl=%2fCO1Marketplace%2f

ACTIVIDADES DE GESTIÓN PREDIAL							
2	Elaboración estudio de títulos propietario con los respectivos soportes	$ 769.000	$ 876.000	$ 1.250.000	4	$ 965.000	$ 3.860.000
3	Elaboración de Avalúo Comercial para inmuebles con propiedad del terreno	$ 2.732.500	$ 3.115.000	$ 7.000.000	5	$ 4.282.500	$ 21.412.500
SUBTOTAL (A)							$ 34.603.833
DESCUENTOS POR CONCEPTOS DE TRIBUTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES, DEDUCCIONES, ETC (B)						8%	$ 2.768.307
IVA (C)						19%	$ 6.574.728
TOTAL (A+B+C)							$ 43.946.868

Adicional a lo anterior debe tenerse en cuenta la carga impositiva de orden municipal y departamental que se causa en los contratos celebrados por el Municipio Palmira en materia de estampillas, y los demás costos indirectos y directos a los que haya lugar.

A continuación, se detallan las estampillas a considerar:

Impuesto	Rangos	Tasa impositiva	Regulación
PRO-UNIVALLE	Valor del contrato	2% del pago o abono en cuenta sin incluir iva	Ordenanza 474-2017
PRO-HOSPITALES	Valor del contrato	1% del valor total, antes de iva	Ordenanza 474-2017
PRO-DEPORTE Y RECREACIÓN MUNICIPAL	Valor del contrato	2% del valor total del contrato determinado en el comprobante de egreso que se establezcan entre el ente territorial y las personas naturales y/o jurídicas, públicas o privadas	Acuerdo Municipal 009-2020
ADULTO MAYOR	Valor del contrato	2% de cada valor pagado, sin incluir iva.	Decreto 163-2018

Impuesto	Rangos	Tasa impositiva	Regulación
PRO-CULTURA	Valor del contrato	1% del valor del contrato, a partir de 50 SMLMV	Acuerdo 064 de agosto de 2010 y Acuerdo 027 diciembre 2018.
RETENCIÓN DE INDUSTRIA Y COMERCIO	Valor del contrato	Tarifa aplica según Acuerdo de tasas y tarifas	Artículo 69 del Acuerdo 71 (noviembre 2010), Agentes de Retención del Impuesto de Industria y Comercio
RETENCIÓN EN EL IMPUESTO DE RENTA	Valor del contrato	El % se establece de acuerdo a la categoría Tributaria certificada por el Contratista.	Artículo 368 del estatuto tributario
RETENCIÓN DEL IVA	Valor del contrato	15% del valor del IVA facturado	Artículo 437-2 del ET

Finalmente, la Alcaldía de Palmira- Secretaria de Secretaría de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda ha estimado que el presupuesto oficial para el presente proceso de selección es la suma de CUARENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($43.946.868), incluido las cargas impositivas de orden municipal y departamental que se causa en los contratos celebrados por el Municipio Palmira en materia de estampillas, y los demás costos indirectos y directos a los que haya lugar en la ejecución contractual.

Conclusiones

Una vez recopilada y analizada la información se concluye que:

- Se recomienda adelantar el presente proceso de selección, por medio de Mínima Cuantía, según lo dispuesto en el artículo 2, numeral 5 de la ley 1150 de 2007 que fue modificado por el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, y demás normas concordantes.
- Se sugiere que el contrato resultado del presente proceso contractual sea de Consultoría, esto, en concordancia con la Sentencia CE. 41719 del Consejo de Estado Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, del Consejero Ponente: Jaime Orlando Santofimio Gamboa[18], en donde, se expone la diferencia específica entre el contrato estatal de prestación de servicios y el contrato estatal de consultoría, la cual, implica, en primera medida, reconocer que aunque ambos instrumentos intuyen actividades similares de asesoría, de control y/o vigilancia la disimilitud radica en el campo de aplicación del desarrollo de las actividades de lo que se requiere contratar. Por lo anterior, y en conocimiento de que el presente proceso contractual se realizará bajo las premisas de planeación y ejecución de proyectos de

[18]CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCIÓN TERCERA, SUBSECCIÓN C, Consejero ponente: JAIME ORLANDO SANTOFIMIO GAMBOA, 2 diciembre de 2013, Radicación número: 11001-03-26-000-2011-00039-00(41719), tomado de: https://contratacionenlinea.co/index.php?action=download_resource&id=8032&module=resourcesmodule&src=%40random58b5e6a1a6ef6 o https://contratacionenlinea.co/index.php?section=205

infraestructura, cabe dentro de las actividades llamadas a ejecutarse en relación directa e inmediata con "*proyectos de inversión, estudios de diagnóstico, estudios de factibilidad, estudios de prefactibilidad, proyectos específicos, etc., que correspondan a obras, proyectos de infraestructura, proyectos tecnológicos o técnicos*" y por lo tanto, se está en presencia de un típico contrato de consultoría[19]

- Los códigos UNSPSC recomendados para el presente proceso son:

Código UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131802	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Servicios de administración inmobiliaria	Servicios de avalúo de inmuebles
80131702	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Servicios de custodia y título	Servicios de estudio de títulos

- Los riesgos eventuales que se puedan derivar del proceso de contratación se determinan en la matriz de riesgo establecida para el proceso.
- En promedio, el plazo de ejecución de los procesos relacionados en el estudio de demanda fue de aproximadamente entre diez (10) días y ciento setenta y un (171) días. No obstante, de acuerdo a las características propias del proceso, a las actividades a ejecutar y los entregables enlistados como productos del presente proceso, se estima un plazo de ejecución del contrato desde su perfeccionamiento, aprobación de las garantías y de la existencia del registro de la disponibilidad presupuestal correspondientes de cuarenta y cinco (45) días para el desarrollo de la consultoría.
- Conforme al análisis de precios realizado se recomienda que la Alcaldía de Palmira - Secretaria de Infraestructura, Renovación Urbana y CUARENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($43.946.868) incluido IVA, todos los impuestos, tributos, tasas y contribuciones nacionales, departamentales y municipales que se causen para la suscripción, legalización y demás costos directos e indirectos inherentes al contrato.
- Teniendo en cuenta el objeto del proceso y la matriz de riesgos realizada por la Entidad, se sugiere tener en cuenta las siguientes garantías:

Cobertura exigible	Rango de porcentaje de cobertura	Rango de plazo
Cumplimiento general del contrato	10%	Desde la suscripción del contrato y hasta la duración contrato y 6 meses más
Calidad del servicio	10%	Por un término de un año contado a partir de la fecha de suscripción del acta de recibo final
Pago de salarios, prestaciones e indemnizaciones	5%	Desde la suscripción del contrato y hasta la duración contrato y 3 años más

[19] Consejo de Estado Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Aclaración de Voto suscrita por el Consejero Mauricio Fajardo Gómez al fallo de 30 de noviembre de 2006, exp. 30832.

- Referente a la forma de pago, se recomienda al Municipio de Palmira- Secretaría de Secretaría de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda cancelará el valor del contrato consultoría de la siguiente forma:

a. El 20% del valor del contrato, con la presentación de un plan de trabajo con cronograma incluido, para la realización de cada una de las actividades contractuales.
b. El 80% restante del valor del contrato, el cual se pagará con el recibo a satisfacción del cien por ciento (100%) de los servicios y productos contratados y recibidos a satisfacción por parte del supervisor designado por la entidad contratante.

Lo anterior, con el fin de poder dar cumplimiento a las actividades y obligaciones estipuladas en el contrato.

- Con relación a la experiencia exigida en los contratos analizados en la muestra, se recomienda pedir entre un mínimo de un (1) y un máximo de hasta tres (3) contratos cuyo objeto corresponda al objeto del presente proceso de selección y en los cuales la sumatoria de los contratos sea igual o mayor al 100% en SMMLV del presupuesto oficial del presente proceso de selección
- Referente al personal requerido se sugiere incluir dentro del presente proceso contractual las dos siguientes obligaciones:

En razón de las anteriores obligaciones, se sugiere que el personal mínimo para el proceso presente los debidos soportes como requisito para la suscripción del acta de inicio. Los profesionales son:

CANT	PERFIL	EXPERIENCIA
1	Ingeniero Topográfico	**GENERAL:** Mínimo (3) años de experiencia general, contados a partir de la expedición de la matrícula profesional. **ESPECÍFICA:** La experiencia específica se certificará con mínimo (2) años como ingeniero topográfico en donde se evidencie que los objetos certificados son iguales o afines a actividades de gestión predial, construcción, interventoría o estudios y diseños
1	Perito Avaluador: Profesional en las áreas de ingeniería, administración de empresas, contaduría, topografía, geodesia o afines	**GENERAL**: Mínimo (5) años de experiencia general, contados a partir de la expedición de la matrícula profesional. **ESPECÍFICA:** La experiencia específica se certificará con mínimo (4) años como perito avaluador en donde se evidencie que los objetos certificados son iguales o afines a actividades de gestión predial
1	Abogado	**GENERAL:** Mínimo (3) años de experiencia general, contados a partir de la expedición de la matrícula profesional. **ESPECÍFICA:** La experiencia específica se certificará con mínimo (2) años como ingeniero abogado en donde se evidencie que los objetos certificados son iguales o afines a actividades de gestión predial y/o urbanística y/o inmobiliaria

NOTA 1: El Perito Avaluador deberá aportar la Resolución que demuestre que está inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores
NOTA 2: El Ingeniero Topográfico deberá contar, para la ejecución contractual, con (1) Comisión de Topografía compuesta como mínimo por (1) auxiliar cadenero, junto con los equipos de precisión debidamente calibrados: estación total, nivel de precisión, prismas, cintas métricas y plomadas.

- Se verificó las condiciones establecidas para la convocatoria limitada a Mipyme, encontrando que, de acuerdo al umbral establecido en el artículo 2.2.1.2.4.22 del Decreto 1082 del 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 1860 del 2021, el cual es que para la convocatoria a Mipyme la cuantía del proceso de selección debe ser menor a (US$125.000). En este orden de ideas, se procedió a realizar la consulta en el documento "VF Umbrales actualizaciones 2022-2023" conforme a lo definido por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, encontrando que dicho valor es equivalente a ($457.297.264) y el actual proceso de selección tiene una cuantía de hasta por ($43.946.868) la cual es menor al umbral establecido. Por lo que, se sugiere que el presente proceso de selección realice la convocatoria de limitación a Mipymes Colombianas con mínimo un (1) año de existencia, las cuales deberán cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 5 del Decreto 1860 de 2021
- Conforme al análisis de la tabla de identificaciones de proveedores según su tamaño empresarial y toda vez que, de la muestra relacionada el 95,45% de los proveedores son MIPYMES se sugiere establecer criterios diferenciales para Mipyme en el sistema de compras públicas que trata el Artículo 2.2.1.2.4.2.18. del Decreto 1082 del 2015, adicionado por el artículo 3 del Decreto 1860 del 2021.
  En este sentido, se sugiere que para la Mipymes que pretendan participar, se les aplique el aspecto número 2 (Número de contratos para la acreditación de la experiencia) que trata el Artículo 2.2.1.2.4.2.18 del Decreto 1082 del 2015, adicionado por el artículo 3 del Decreto 1860 del 2021.
  Ahora bien, dado que el Decreto 1860 del 2021 establece que los requisitos mencionados deberán fijarse respetando las condiciones habilitantes requeridas para el cumplimiento adecuado del contrato, teniendo en cuenta el alcance de las obligaciones.
  En desarrollo de este postulado, y con la finalidad de beneficiar a las Mipyme, se establecerán condiciones más exigentes respecto a los proveedores que no sean considerados Mipymes frente al criterio de experiencia, por lo que, se sugiere que la condición se establezca de la siguiente manera: Las Mipymes que deseen participar podrán acreditar experiencia exigida en los contratos analizados en la muestra, entre un mínimo de uno (1) y un máximo de tres (3) contratos cuyo objeto corresponda al objeto del presente proceso de selección y en los cuales la sumatoria de los contratos sea igual o mayor al 100% en SMMLV del presupuesto oficial del presente proceso de selección.
  Los proponentes diferentes a Mipymes se sugiere como condición más exigente en el proceso la siguiente: Acreditar la experiencia exigida en el presente proceso de selección con un mínimo de una (1) y un máximo de dos (2) contratos contratos cuyo objeto corresponda al objeto del presente proceso de selección y en los cuales la sumatoria de los contratos sea igual o mayor al 100% en SMMLV del presupuesto oficial del presente proceso de selección.
  Para establecer la aplicabilidad de este tipo de incentivo, los criterios de clasificación empresarial son los definidos en el art. 2.2.1.13.2.2. del Decreto 1074 de 2015. Tratándose de proponentes plurales, los criterios

diferenciales y los puntajes adicionales solo se aplicarán si por lo menos uno de los integrantes tiene la calidad de Mipyme y que tiene una participación igual o superior al diez por ciento (10%) en el consorcio o la unión temporal. Lo previsto en este aspecto, aplica sin perjuicio de lo dispuesto para los Acuerdos Comerciales

- Con el fin de garantizar los preceptos legales establecidos en el artículo 2.2.1.2.4.2.16. del Decreto reglamentario 1860 del 2021, la Ley 2069 del 2020; que buscan garantizar el "Fomento a la ejecución de contratos estatales por parte de población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional", se realizó un análisis con el fin de identificar la oportunidad y conveniencia, para que los proveedores identificados cumplan con dichos requisitos; sin embargo, la Entidad Estatal no pudo identificar proveedores que cumplan con estos criterios, por lo que, no se sugiere incluir la obligación contractual a cargo del futuro contratista.
- Se sugiere, que como documentos producto de la presente consultoría sean los siguientes:

OBJETO: INSUMOS PARA LA GESTIÓN PREDIAL DE LOS INMUEBLES REQUERIDOS PARA LA ADQUISICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES REQUERIDOS EN LOS PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA		
ÍTEM	**INSUMO**	**DESCRIPCIÓN**
1	**FICHA PREDIAL**	Documento de carácter técnico y jurídico en el que se registra la información específica de cada una de las franjas de terreno requeridas para la ejecución del proyecto de infraestructura. Está compuesto por el plano predial en el cual se determina el área de cada una de las zonas de terreno requeridas, con respecto al diseño geométrico del inmueble y el levantamiento topográfico realizado previamente por el contratante, el cual debe incluir la materialización de los terrenos y la colocación de estacas para identificar con los chaflanes las afectaciones y la ficha técnica en la cual se identifica jurídicamente el predio y resume todo lo contenido dentro de la zona de terreno requerida, como son: construcciones, viviendas, mejoras y/o especies (cultivos). La elaboración de la ficha predial (compuesta por un plano y una ficha), es la primera etapa del proceso de adquisición de Predios que tiene como objetivo encontrar la correspondencia que existe entre la información física y jurídica de cada inmueble, **Los entregables son:** • Certificado de visita predial firmada por el propietario, con la identificación de las construcciones, anexos, especies y mejoras requeridas. • Ficha predial con el inventario de construcciones, anexos, especies y mejoras requeridas. • Plano predial con la identificación topográfica del área requerida.

		• Sábana Predial. • Tira Topográfica. En caso de existir predios con inmuebles constituidos bajo el régimen de propiedad horizontal, se realizará dicha gestión a cada uno de los inmuebles individualmente. En los casos donde linderos y área calculada, difieran de los obtenidos de títulos, se debe consultar al Supervisor del contrato, para definir los procedimientos a seguir y en todo caso acompañar la ficha predial de una nota aclaratoria, y/o sustentar con una certificación de cabida y linderos expedida por la autoridad catastral competente. **La fase de elaboración de la ficha predial incluye las siguientes actividades:** Realizar el levantamiento topográfico de los predios y caracterización de la propiedad. Elaborar el plano de afectación individual y general del proyecto con las áreas parciales o totales de los predios afectados. Recolección de la información técnica y jurídica básica y el levantamiento y planimétrico con base en lo cual se debe desarrollar un trabajo de investigación técnica que permita determinar la correspondencia entre el levantamiento topográfico (físico) y la titularidad de los predios. Lo anterior implica que deben estudiarse los documentos jurídicos básicos de cada predio para que el objeto identificado topográficamente sea correspondiente, o en caso distinto emitir un concepto técnico sobre las inconsistencias encontradas
1.1	**COMPONENTE TÉCNICO**	Documento en el que se consigna la información jurídica, catastral y física del predio, determinando su área y la que será objeto de compra (en metros cuadrados m² o hectáreas Ha), describiendo detalladamente el contenido de dicha área afectada: construcciones, mejoras y/o especies vegetales o agrícolas (cultivos)
1.2	**COMPONENTE TOPOGRÁFICO**	Documento cartográfico, ajustado al sistema de coordenadas geográficas (GSS_Magna) y sistema de coordenadas proyectadas, referidas al sistema de origen de la proyección de Gauss-Krüger para Colombia y a las normas cartográficas pertinentes, que permite identificar el área, ubicación, linderos, construcciones y detalles de las franjas de terreno requeridas de acuerdo

		con el diseño definitivo aprobado por la supervisión.
2	**ELABORACIÓN DE ESTUDIO DE TÍTULOS**	Documento que cuenta con el análisis de la situación jurídica y la tradición del inmueble, encaminado a determinar quién es el dueño actual del inmueble, la existencia de posibles gravámenes, tales como, hipotecas, administraciones, afectación a vivienda familiar, embargos, etcétera, mediante una revisión al certificado de libertad y tradición y a las escrituras antecedentes, logrando establecer si quien prometerá hacer la transferencia de la propiedad, tiene en su momento dicho derecho para transferirlo íntegramente. **Los entregables son:** • Estudio de títulos con los respectivos soportes de los predios objeto de adquisición. • Diagnóstico Jurídico con los soportes respectivos, para las mejoras objeto de adquisición. **Se deberán realizar las siguientes actividades:** A. Hacer un inventario organizado de toda la información recopilada en carpetas individuales para cada predio actualizando, adicionando o complementando todos los datos, mediante la investigación de los documentos necesarios en desarrollo de la gestión. B. Organizar y entregar una carpeta por cada inmueble individual, identificado con el número de ficha predial, la que incorporará en desarrollo de las actividades. C. Consultar con la información básica recopilada de la ficha, los documentos adicionales que fueren necesarios para la elaboración del estudio de títulos por cada ficha autorizada por la Entidad Contratante, en el cual se plasme el resultado del análisis de los títulos traslaticios y no traslaticios del dominio que aparezcan relacionados en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente y las escrituras públicas estudiadas, en un lapso que cubra (20) veinte años. En caso de existir predios con inmuebles constituidos bajo el régimen de propiedad horizontal, se debe elaborar un estudio por cada inmueble individualmente considerado, además del estudio de títulos del predio matriz, y un estudio del folio de matrícula inmobiliaria, en el que conste la tradición de las áreas comunes, estudio que deberá incluir el régimen jurídico al que se somete el reglamento de propiedad horizontal y el concepto jurídico, para proceder a la negociación.

		En los casos de predios que provengan de procesos de segregaciones y ventas parciales de un predio en mayor extensión, se estudiarán y aportarán los títulos en los cuales consten la mencionadas segregaciones y ventas parciales; cuando los predios tengan una tradición común, considerablemente prolongada, se presentará un documento aparte analizando dicha tradición, lo cual no se entiende como elaboración de un estudio de títulos individual. Obtener por lo menos copias simples de los títulos que aparezcan relacionados en los folios de matrícula inmobiliaria conformando la tradición de los respectivos inmuebles, así como de los demás documentos a que se haga referencia en el estudio de títulos. Igualmente, deberá obtener copia actualizada de los demás documentos que se requieran para complementar el estudio de la situación jurídica de cada predio, tales como folios de matrícula inmobiliaria, resoluciones expedidas por las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, boletines catastrales, resoluciones de urbanismo, sentencias, autos judiciales, certificados de existencia y representación legal y constancias notariales; en caso de no ser posible la obtención de las copias de alguno de los documentos requeridos para completar un estudio de títulos, deberá presentar los oficios en que conste la solicitud de los dichos documentos, ya sea ante notarias, Archivo General de la Nación, o el archivo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, entre otros, al igual que la respuesta dada por la entidad a la que se haya oficiado. Realizar las revisiones o modificaciones a los estudios de títulos cuando el coordinador del contrato así lo requiera. Previamente al inicio del procedimiento de enajenación voluntaria cada estudio de títulos deberá ser aprobado por el coordinador del contrato. Ante la imposibilidad de elaborar estudio de títulos, cuando sea imposible determinar la titularidad de un inmueble ocupado por poseedores, se elaborará un documento de diagnóstico jurídico con base en certificaciones catastrales que permitan establecer la veracidad del diagnóstico y documentos que permitan establecer la titularidad de mejoras en cabeza de los poseedores. En lo demás, el procedimiento se ceñirá a lo establecido en la elaboración de estudio de títulos.
3	**AVALÚO COMERCIAL PARA INMUEBLES**	Los avalúos son una herramienta con la cual se determina el valor de la tierra, y las mejoras que se encuentran en la franja de terreno afectada por

		el desarrollo de las obras viales que conforman la red vial nacional. Este deberá enmarcarse según lo establecido en la normatividad vigente, teniendo en cuenta que serán de tipo corporativo. **Para la elaboración elaboración de los avalúos se requiere la siguiente documentación:** ● Norma con el uso del suelo. ● Estudio de Títulos ● Ficha Predial ● Plano Predial ● Registro 1 y 2 de los inmuebles. ● Certificado de Tradición y libertad ● Los demás documentos con los que se cuente. Como información única para la práctica de los avalúos, se debe consultar la respectiva ficha técnica o predial y su correspondiente plano de afectación predial, ciñéndose a la información contenida en ella. Para los Avalúos Comerciales Corporativos de los predios afectados por el proyecto se debe dar aplicación a lo estipulado en la ley 9 de 1989, ley 388 de 1997, Decreto reglamentario 1420 de 1988 y resolución No. 0620 de 2008 del IGAC, Ley 1702 de 2013 y **se llevarán a cabo las siguientes actividades:** ● Presentar el informe técnico metodológico del avalúo del bien inmueble con el respectivo concepto. El informe deberá ser entregado en medio impreso y magnético. ● Realizar una visita técnica a cada uno de los inmuebles objeto del Avalúo. ● Tomar fotografías que identifiquen el predio y las mejoras más relevantes objeto del Avalúo. ● Evaluar las condiciones de cada inmueble de acuerdo a la ficha y plano predial, la ficha social y la metodología implantada por el IGAC. ● Realizar el Avalúo final para cada predio con todas las observaciones a que hubiere lugar y en las prioridades indicadas por el contratante, con su respectiva memoria explicativa del procedimiento empleado en la elaboración de los respectivos avalúos, junto con las investigaciones de tipo económico y reglamentaciones urbanísticas vigentes. ● Describir las cantidades de que se compone los bienes o derechos valorados, que se utilizaron para realizar los cálculos.

		• Determinar, presentar e incluir dentro del avalúo aquellos factores que influyen de manera directa en el valor del inmueble (Rondas de Río, servidumbres, humedales, reglamento de propiedad horizontal, etc.). • Tener en cuenta y enunciar dentro del citado informe de avalúo, la reglamentación existente (uso del suelo) sobre el Plan de Ordenamiento Territorial; Plan Básico o Esquema de ordenamiento; según sea el caso del respectivo municipio. • Determinar con el avalúo, el valor comercial de los bienes inmuebles. • Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación se debe indicar el método de depreciación utilizado y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos. • - Cuando la metodología utilice proyecciones, se debe señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En el caso de variables proyectadas se debe incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o supuestos que se tuvieren en cuenta para realizar la proyección. • Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuales se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados. • Entregar con el cumplimiento de las formalidades técnicas y legales el avalúo efectuado, junto con los documentos soportes necesarios. • Garantizar la vigencia del avalúo por un término no inferior a un año. **A. PARÁMETROS VALUATORIOS** Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se tendrán en cuenta por lo menos los siguientes parámetros: **B. PARA EL TERRENO:** • Aspectos físicos: área, ubicación, topografía y forma. • Clases de suelo: Según su capacidad de uso, manejo y aptitud, en urbano, rural, de expansión urbana, suburbano o de protección ambiental. • Plan de Ordenamiento, básico o Esquema de Ordenamiento Territorial; específicamente en lo relacionado con el Uso del Suelo. • Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitoria. • Normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio. • Tipo de construcciones en la zona.

		● Dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial, vías internas, de acceso y servicio de transporte. ● En zonas rurales además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las características agrológicas del suelo y las aguas. ● La estratificación socioeconómica del inmueble. ● Zonas homogéneas físicas y geoeconómicas; establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi para el sector o sectores donde se determinen los avalúos. **C. PARA LAS CONSTRUCCIONES** ● El área de construcciones existentes en la ficha y plano predial. ● Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados. ● Las obras adicionales complementarias o existentes. ● La edad de los materiales. ● El estado de conservación física. ● La vida útil económica y técnica remanente. ● La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido. ● Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes. ● Calificación de la construcción o construcciones, de vivienda, bodega o similares; de conformidad a la vivienda tipo del sector y su estimativo desde el punto de vista comercial. **D. PARA LOS CULTIVOS** ● La variedad de los cultivos. ● La densidad del cultivo. ● La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo. ● El estado fitosanitario. ● La productividad del cultivo, asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizado. ● Investigaciones de mercado de conformidad con la rentabilidad del cultivo bien sea en las Umatas o en las Secretarías de Agricultura de los diferentes municipios donde se localicen. **E. PARA LAS MEJORAS.** Todos los elementos valuatorios no contemplados en los Ítem anteriores y que hacen parte del inventario de la ficha predial; las cuales se deben valorar en cantidades unitarias (M2., Ml; M3., etc)

NOTA 1: -El contratista deberá entregar un (1) ejemplar en original de los insumos anteriormente descritos y en medio magnético.
NOTA 2: Al final de la ejecución y durante la entrega, el contratista dará a la Entidad Contratante un informe técnico metodológico consolidado de todas las actividades ejecutadas en desarrollo del contrato. Lo anterior, siempre teniendo en cuenta que, el contratista deberá realizar todas las gestiones y actividades relacionadas con el objeto contractual y el alcance del mismo, teniendo en cuenta lo exigido en la normatividad que se encuentre vigente en el momento de la ejecución de la consultoría.

En constancia, de lo anterior se firma en Palmira, a los treinta y un (31) días del mes de octubre de 2022

Cordialmente,

GIANCARLO STORINO GONZALEZ
Secretario de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda.

EDWIN LEANDRO ROJAS RAMOS
Rol Financiero - Contratista

PEDRO JOSÉ LOBATO
Rol Jurídico - contratista

ALEJANDRA LONDOÑO PARRA
Rol Jurídico - contratista