TABLA DE CONTENIDO

I. INTRODUCCIÓN
1.1. Antecedentes

II. ASPECTOS GENERALES DE MERCADO
2.1. Aspectos económicos
2.2. Aspectos técnicos
2.3. Aspectos regulatorios

III. ANÁLISIS DE LA DEMANDA
3.1. Procesos de Contratación anteriores del Distrito Especial de Santiago de Cali
3.2. Procesos de Contratación de otras Entidades Estatales
3.3. Análisis de los Procesos de Contratación identificados
a) Modalidad de Contratación
b) Plazo del contrato
c) Experiencia exigida al proveedor
d) Garantías exigidas
e) Criterios de evaluación
3.4. Aspectos técnicos de la demanda
a) Clasificación UNSPSC
b) Especificaciones técnicas relevantes del bien o servicio a contratar

IV. ANÁLISIS DE LA OFERTA
4.1. Identificación de proveedores
4.2. Análisis de precios
4.3. Precios artificial bajos

V. CONCLUSIONES

ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

OBJETO: REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES EN PREDIOS LOCALIZADOS EN LA COMUNA 14, 21 Y A LO LARGO DEL JARILLÓN DEL RÍO CAUCA EN EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI como insumo para el cumplimiento del proyecto de inversión BP 26002740 - ADQUISICIÓN DE PREDIOS CON TÍTULOS JUSTIFICATIVO DE DOMINIO EN ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLES POR INUNDACIÓN, y como insumo para el cumplimiento del proyecto de inversión BP- 26004210 ADQUISICIÓN DE SUELO APTO PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA VIP, VIS Y HÁBITAT EN SANTIAGO DE CALI.

I. INTRODUCCIÓN:

La función de compras está orientada a satisfacer las necesidades del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali y obtener el mayor valor en la ejecución del presupuesto público. Para cumplir con este propósito, la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat, debe identificar claramente cuál es su necesidad; cómo puede satisfacerla y quienes pueden proveer los bienes, obras y servicios que necesita; tanto como el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollarán su actividad.

Según el Decreto 1510 de 2013, por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública, establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector, es decir, el mercado relativo al objeto del Proceso de Contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. De manera que el estudio del sector, previo al Proceso de Contratación, orienta a la Entidad Estatal en la definición de requisitos habilitantes, técnicos y económicos del proceso de contratación pública que requiere, así como en la caracterización de su mercado e identificación de posibles riesgos del proceso de contratación. A su vez, el Decreto 1082 de 2015, en el Artículo No. 2.2.1.1.1.6.1., estableció como deber de las entidades estatales elaborar el estudio del sector durante la etapa de planeación de un proceso de contratación pública.

En el presente documento se desarrolla el estudio del sector para la contratación para REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES EN PREDIOS LOCALIZADOS EN LA COMUNA 14, 21 Y A LO LARGO DEL JARILLÓN DEL RÍO CAUCA EN EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI como insumo para el cumplimiento del proyecto de inversión BP 26002740 - ADQUISICIÓN DE PREDIOS CON TÍTULOS JUSTIFICATIVO DE DOMINIO EN ZONAS DE RIESGO NO

MITIGABLES POR INUNDACIÓN, y como insumo para el cumplimiento del proyecto de inversión BP- 26004210 ADQUISICIÓN DE SUELO APTO PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA VIP, VIS Y HÁBITAT EN SANTIAGO DE CALI.

ANTECEDENTES Y SU JUSTIFICACIÓN

Considerando que el Artículo 2 de la Constitución Política de Colombia establece que "Son fines esenciales del Estado: Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo (…)"; y que el Artículo 311 de la Constitución Política identifica al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado a la que corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asigne la Constitución y las leyes; y que de acuerdo con ello la Administración Municipal de Santiago de Cali está al servicio de los intereses generales de la comunidad y se desenvuelve con fundamento en los principios de igualdad, imparcialidad, buena fe, eficacia, eficiencia, economía, celeridad, responsabilidad, transparencia, publicidad, polivalencia e interdisciplinariedad; lo anterior, sin perjuicio de la aplicación de los demás principios generales y especiales que rigen la actividad de la Administración Pública, y dando cumplimiento los preceptos propios de la planeación de la gestión contractual de las entidades públicas y a lo determinado en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, se procede a realizar el estudio y documentos que debe contener el contrato a suscribir.

El presente análisis y los documentos precontractuales se formulan con fundamento en lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos, que dispone "Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad."

En el marco de la conformación del Estado Social de Derecho y sus fines esenciales previstos constitucionalmente, el articulo 51 de la Constitución Política de Colombia

prevé que “Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”.

De conformidad con lo expuesto, la Carta Política en su artículo 209, señala: “(…) Artículo 209. La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. (….)”

En consonancia a lo preceptuado en la Norma antes transcrita, las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. En ese orden de ideas y según lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 315 de la Constitución Política, le corresponde al Alcalde dirigir la acción administrativa del Distrito, asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo. Es el Alcalde conforme a lo dispuesto en el numeral 5º del literal d) del artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, modificatorio del artículo 91 de la Ley 136 de 1994, quien está a cargo de “Ordenar los gastos y celebrar los contratos y convenios municipales de acuerdo con el plan de desarrollo económico, social y con el presupuesto, observando las normas jurídicas aplicables”.

En concordancia con lo antes expuesto y de forma articulada a lo señalado, la Ley 80 de 1993 establece en su artículo 3° que, “Los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de estos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines”.

Ahora bien, el artículo 39 de la Ley 489 de 1998, estatuyó que las alcaldías, las secretarías de despacho y los departamentos administrativos son los organismos principales de la Administración en el nivel territorial, los demás están adscritos o vinculados y cumplen sus funciones bajo su orientación, coordinación y control, en los términos que señale la ley, las ordenanzas y los acuerdos. De manera armónica con la citada Ley 489 de 1998, para el caso del nivel Distrital, su sector central está integrado por el despacho del Alcalde Distrital, las secretarías de despacho, los departamentos administrativos, los consejos superiores de la Administración, las unidades administrativas especiales sin personería jurídica y los demás organismos que integren el Sector Central de la Administración Distrital.

Se colige de lo anterior que, la Administración de Santiago de Cali está al servicio de los intereses generales de los habitantes del Distrito y se desarrolla con

fundamento en los principios de igualdad, imparcialidad, buena fe, eficacia, eficiencia, economía, celeridad, responsabilidad, transparencia, publicidad, contradicción, polivalencia e interdisciplinariedad; y lo anterior, sin perjuicio de la aplicación de los demás principios generales y especiales que rigen la actividad de la Administración Pública y de los servidores públicos. Adicionalmente, entre los principios rectores de la democracia está la transparencia, racionalización, participación y satisfacción de los beneficiarios como garantía en el manejo de todos los recursos y relaciones provenientes de la Administración.

El DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT conforme al artículo 214 del Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016 tiene como misión la formulación y ejecución de las políticas, planes, programas y proyectos del Distrito sobre vivienda social, renovación urbana, programas básicos y asociativos de vivienda y mejoramiento urbano, y regularización de predios, garantizando el desarrollo integral de los asentamientos humanos y de las operaciones y actuaciones urbanas integrales y el ejercicio de las demás funciones que la Ley 9 de 1989, sus decretos reglamentarios, la Ley 03 de 1991, la Ley 388 de 1997 y el Plan de Ordenamiento Territorial, establecen en cabeza de los entes municipales.

El artículo 215 del Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016, establece que la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat está conformada, además del despacho de la Secretaria, por la Subsecretaría de Mejoramiento Integral y Legalización, la Subsecretaría de Gestión de Suelo y Oferta de Vivienda y la Unidad de Apoyo a la Gestión.

Bajo este entendido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 218 del Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016, las Funciones de la Subsecretaría de Gestión de Suelo y Oferta de Vivienda, entre otras las siguientes: son funciones de la Subsecretaría de Gestión del Suelo y Oferta de Vivienda, entre otras las siguientes: "…1. Participar en la definición de las políticas, planes, programas y proyectos orientados a impulsar el desarrollo integral del territorio y habilitación de suelo a través de la aplicación de los instrumentos de gestión y renovación de sectores deteriorados o subutilizados; 2. Asesorar al Secretario en todo lo relacionado con la ejecución de las políticas, planes, programas y proyectos de gestión de suelo; … 5. Realizar la caracterización socioeconómica de la población objeto de los programas de vivienda a cargo de la secretaría; … 8. Promover, coordinar y ejecutar la realización de acciones interinstitucionales orientadas hacia el desarrollo de proyectos masivos de Vivienda social, prioritaria y gestión de suelo; 9. Realizar los estudios y análisis necesarios que permitan una adecuada toma de decisiones en la realización de planes y proyectos masivos de Vivienda social, prioritaria y gestión de suelo; …19. Realizar los estudios y caracterización

socioeconómica necesaria en el desarrollo de proyectos habitacionales relacionados con los hogares usuarios de los programas asignados a la Subsecretaría para organizar y atender la demanda; … 21. Adelantar los estudios y análisis necesarios para la adecuada planificación y toma de decisiones de los proyectos generados para la oferta de vivienda…".

La SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 51 de la Constitución Política de Colombia que indica que todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna, ha sido designada por el señor Alcalde del DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI mediante el Decreto 4112.010.20.0572.2018 para realizar la supervisión técnica, administrativa, financiera y jurídica en lo referente a la operación de la estrategia que comprende el Decreto Municipal 4112.010.20.0153.2018 y de sus decretos modificatorios, en el cual se enmarcan las obligaciones referentes al Convenio Interadministrativo 016 de 2017 suscrito entre el Fondo Adaptación y el Distrito de Santiago de Cali que configura el proyecto "PLAN JARILLON RIO CAUCA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI – PJAOC" el cual, se encuentra definido como un proyecto movilizador dentro de Plan de Desarrollo del Distrito 2020-2023 adoptado mediante el Acuerdo Municipal 477 de 2020.

En efecto, el Acuerdo Municipal 477 de 2020, mediante el cual se adoptó el Plan de Desarrollo del Distrito 2020-2023 "CALI UNIDA POR LA VIDA", en su Dimensión 3. Cali, Nuestra Casa Común, dispone que "…La Administración Distrital de Santiago de Cali debe reparar el territorio y volverlo sustentable, a través de la restauración de los ecosistemas y la recuperación de las cuencas hidrográficas, la oferta de bienes y servicios ambientales, así como la recuperación de áreas de interés ambiental, el conocimiento y la disminución de los riesgos para el manejo de desastres, la reducción de la huella urbana, el cuidado y la reforestación de los bosques de los cerros tutelares y las áreas de reserva, el impulso hacia la transición energética, el fortalecimiento al soporte vital garantizando el abastecimiento de agua y buscando una transformación de los modos de transporte, a partir del criterio común de proteger y expandir la vida en sus diversas formas. La ciudadanía en general deberá ser orientada hacia comportamientos de convivencia y culturales para cumplir con las normas urbanísticas, que tienen efectos de ordenamiento y disfrute del territorio". Plantea como objetivo general el promover la sostenibilidad ambiental y la recuperación de las estructuras naturales para lograr un equilibrio entre el crecimiento económico y la estructura natural existente, generando un impacto positivo en el medio ambiente, respetando los entornos y la vida de los demás seres sintientes, y mitigando los riesgos sobre la vida. Ahora bien, en su Línea Estratégica 305: Línea Estratégica: Gestión del Riesgo, el mencionado Plan de Desarrollo establece "…Durante los últimos cuarenta años, la cantidad de

víctimas por desastres naturales se ha quintuplicado en el mundo. El aumento descontrolado de la población, especialmente de la urbana, así como la situación socioeconómica, medioambiental, cultural, educativa y política, entre otras, de algunas regiones, son las principales causas de esta situación. Por este motivo y buscando disminuir o modificar las condiciones de riesgo existentes y evitar nuevos riesgos en el territorio partiendo del conocimiento de las amenazas, vulnerabilidades y situaciones que puedan generase en el Distrito. Se busca caracterizar el escenario de riesgo, analizarlo y evaluarlo, así como monitorear fenómenos de riesgo y educar en buenas prácticas para la Gestión del Riesgo de Desastres a todos los habitantes de la comunidad. En este sentido, en los componentes de Gestión del Riesgo de Desastres, la distribución proporcional de acuerdo a la ponderación debida en cada componente está sustentado en orientar un 80% de los recursos dirigidos a financiar el componente de Conocimiento del Riesgo de Desastres, un 10% al componente de Reducción y Mitigación del Riesgo de Desastres y un 10% al componente de Manejo del Desastre, en cuanto a la preparación y recuperación para la respuesta, con el propósito explícito de contribuir a la seguridad, el bienestar, la calidad de vida de las personas y al desarrollo sostenible, en donde cada una de las entidades que hacen parte del Sistema Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres actúa en el ámbito de sus competencias bajo los principios de concurrencia y subsidiaridad definidos en la ley*".* Plantea como Objetivo Específico el garantizar la gestión del riesgo de emergencias y desastres, bajo la implementación, ejecución y continuidad de los procesos de gestión del riesgo en Santiago de Cali, de conformidad con la Política Nacional, articulada con la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial. Ahora bien, el Programa 305002: Reducción del Riesgo, procura modificar o disminuir las condiciones de riesgo existentes, con medidas de mitigación y prevención del riesgo, exposición y reducción de las condiciones de vulnerabilidad de las personas, que permitan la estabilización de áreas de riesgo, el mejoramiento del entorno, adecuación de infraestructuras urbanas y la regulación en el territorio, para generar protección, bienestar y mejorar la calidad de vida de los habitantes de Santiago de Cali, garantizando el goce efectivo de los derechos de la población reasentada, a través de procesos de concertación y gobernanza que permitan la construcción de proyectos de vida alternativos; por ello dentro de dicho programa se estableció el Proyecto movilizador del Plan Jarillón del Río Cauca que da estructura al proyecto de inversión ADQUISICIÓN DE PREDIOS TITULADOS LOCALIZADOS EN ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLES POR INUNDACIÓN EN SANTIAGO DE CALI BP-26002740, según lo establecido en la Ley 152 de 1994, Ley 388 de 1997 y el ejercicio de las demás funciones que la Ley 9 de 1989, sus decretos reglamentarios, la Ley 03 de 1991 establecen.

Con este proyecto, en el marco de la enajenación voluntaria o por expropiación administrativa/judicial, la SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT requiere realizar avalúos a fin de soportar la adquisición de los predios con título

justificativo de dominio que se encuentren ubicados a lo largo del Jarillón del Río Cauca, por encontrarse en áreas declaradas en riesgo no mitigable y donde se evidencia la localización de Asentamientos Humanos de Desarrollo Incompleto – AHDI, que requieren proyectos para la reubicación y/o reasentamiento de estas comunidades afectadas.

En el DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI, existe la proliferación de Asentamientos Humanos de Desarrollo Incompleto – AHDI en sitios denominados de alto riesgo, entre los cuales se han diagnosticado inmuebles con título justificativo de dominio, ya sea por avalanchas, inundaciones, movimientos en masa o áreas de protección, asentamientos que inciden en el deterioro ambiental y paisajístico del distrito, con este proyecto se busca reubicar familias que habitan en estos sectores, aportando a su desarrollo y a la obtención de una vida digna en el marco de sus derechos fundamentales.

Por lo anterior y articulado a la Ley 1523 de 2012, que adoptó la Política Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y estableció el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, mecanismos que definen la gestión de riesgo de desastres de la siguiente manera:

> "Artículo 1. La gestión del riesgo de desastres, en adelante la gestión del riesgo, es un proceso social orientado a la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de políticas, estrategias, planes, programas, regulaciones, instrumentos, medidas y acciones permanentes para el conocimiento y la reducción del riesgo y para el manejo de desastres, con el propósito explícito de contribuir a la seguridad, el bienestar, la calidad de vida de las personas y al desarrollo sostenible.
>
> PARÁGRAFO 1o. La gestión del riesgo se constituye en una política de desarrollo indispensable para asegurar la sostenibilidad, la seguridad territorial, los derechos e intereses colectivos, mejorar la calidad de vida de las poblaciones y las comunidades en riesgo y, por lo tanto, está intrínsecamente asociada con la planificación del desarrollo seguro, con la gestión ambiental territorial sostenible, en todos los niveles de gobierno y la efectiva participación de la población.
>
> PARÁGRAFO 2o. Para todos los efectos legales, la gestión del riesgo incorpora lo que hasta ahora se ha denominado en normas anteriores prevención, atención y recuperación de desastres, manejo de emergencias y reducción de riesgos."

El DISTRITO ESPECIAL DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI – SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT, con el propósito de identificar, comprender y monitorear los factores físicos, naturales, ambientales, sociales, económicos e institucionales, que

determinen los riesgos en el Distrito Especial, como fundamento clave para definir y llevar a cabo las acciones para reducirlos y para manejar las emergencias y los desastres que lleguen a generarse por su eventual materialización y para cumplir en ese sentido con las disposiciones legales y las atribuciones que le son propias, ve necesario realizar estudios técnicos, sociales y jurídicos, que permitan identificar la situación de los inmuebles y con ello realizar el diagnóstico sobre sus ocupantes, la naturaleza de los bienes y si los mismos son de uso público, si se trata de un poseedor o de un propietario que ostente título justificativo de dominio, y determinar así, si, como en este último caso, la competencia para su adquisición recae en el DISTRITO ESPECIAL DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI – SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT.

Esta adquisición de predios es un proceso indispensable para el DISTRITO ESPECIAL DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI – SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT, porque permite liberar zonas urbanas y rurales, reduciendo los impactos negativos en la población asentada. Debido a lo anterior, la SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT requiere contar con los avalúos de los bienes inmuebles con título justificativo de dominio de los terrenos objeto de adquisición para así proceder con las actividades de liberación de dichas áreas, buscando la protección de la vida y el bienestar de los ciudadanos.

El DISTRITO ESPECIAL DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI se rige por la legislación vigente para la adquisición de predios, la cual realiza a través de la SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT, que hace parte de los actores institucionales claves para apoyar los procesos de liberación de áreas como aporte al desarrollo territorial, y teniendo en cuenta las disposiciones que para tal fin señala la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, Resolución IGAC 898 de 2014 y demás normas vigentes durante el desarrollo del presente proceso contractual.

En el marco normativo que determina la adquisición de predios en el territorio nacional, el DISTRITO ESPECIAL DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI da estricto cumplimiento a lo establecido en el Capítulo III de la Ley 9 de 1989 que determina el proceso de la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación por vía judicial, para implementar el presente proceso contractual, con el propósito de contar con los AVALUOS DE LOS PREDIOS CON TÍTULO JUSTIFICATIVO DE DOMINIO LOCALIZADOS EN DIFERENTES SECTORES URBANO Y RURAL DEL

DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI, como insumo indispensable para establecer el soporte jurídico y técnico de la adquisición predial.

Precisamente con esa misma finalidad, descrita con anterioridad, fue formulado también el Proyecto de Inversión denominado ADQUISICIÓN DE SUELO APTO PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA VIP, VIS Y HÁBITAT EN SANTIAGO DE CALI. BP- 26004210, el cual pretende dar cumplimiento a la Meta del Plan de Desarrollo del Distrito 2020-2023 "CALI UNIDA POR LA VIDA": 52030050002-Suelo gestionado para construcción de vivienda VIS y VIP. Sea menester aclarar que la meta antes descrita, corresponde a la Dimensión 2: Cali, Solidaria por la Vida, que establece: "…esta dimensión se orienta hacia la solidaridad, la inclusión social y cultural desde el enfoque de derechos, del desarrollo humano y de la ética interespecie y protección de los seres sintientes. Propone para ello, el accionar conjunto y colaborativo desde la perspectiva de la reconciliación, la equidad de género, de diálogo entre generaciones y el reconocimiento étnico. Así mismo, el fortalecimiento de la seguridad social y la digitalización del Distrito constituyen elementos prioritarios para la configuración de un Distrito Especial democrático, con una ciudadanía comprometida con la vida digna individual y colectiva", y que plantea como Objetivo General el siguiente: "Esta dimensión tiene como objetivo general potenciar una sociedad incluyente, de acción solidaria y cooperativa para la diversidad y la vida, desde un enfoque de reconciliación, garantía de derechos y equidad de género, de diálogo entre generaciones y reconocimiento diverso; desde su interconexión y garantía con los Objetivos de Desarrollo Sostenible, el marco jurídico nacional e internacional de derechos humanos y los retos contemporáneos que nos plantea la Nueva Agenda Urbana". Corresponde a su vez también a la Línea Estratégica 203 Territorios para la Vida, que establece: "La pandemia 2020 a causa del COVID-19, impactó significativamente los servicios de salud en todos los países y puso en evidencia las debilidades, fragilidades institucionales y sociales asociadas a las amenazas, vulnerabilidades e inequidades de nuestra sociedad. Desde la Declaración "Salud para todos", por parte de la Organización Mundial de la Salud, Alma Ata 1978, hasta la aprobación de los Objetivos de Desarrollo Sostenible 2015 – 2030 por las Naciones Unidas, se ha reconocido la salud desde una perspectiva global. Es por ello que en esta línea estratégica se aborda una acción colectiva, interinstitucional e intersectorial que permita el abordaje de los determinantes sociales y ambientales. En el marco de esta línea se desarrollan programas orientados a mejorar las condiciones de vida, fomentar hábitos saludables, prevenir riesgos en salud, avanzar en el aseguramiento universal, aumentar las capacidades institucionales del sector salud y de otros sectores relacionados con condiciones sanitarias; así como, el cuidado y protección del ambiente a través del consumo racional del agua y la energía, y la consolidación de espacios para el encuentro, disfrute y la participación social de todos los ciudadanos." que contempla como Objetivo

Estratégico el “Promover el derecho fundamental a la salud de los ciudadanos, a través de un modelo de acción integral que promueva la seguridad alimentaria, la prestación de los servicios sociales, la construcción de un hábitat saludable; incluyendo la vivienda, el espacio público, con una participación social activa desde un enfoque transectorial”. Y finalmente, corresponde al al Programa 203005 Dignificando Vivienda, el cual contempla estrategias para fortalecer el acceso a la vivienda digna, generando condiciones para acceder de manera fácil a las soluciones de vivienda VIP y VIS nueva y/o usada, aportando a la solución del déficit de vivienda del distrito, con objetivos como: “1. Fortalecer las estrategias para soluciones habitacionales VIP y VIS nueva y/o usada. 2. Facilitar el acceso a recursos para el mejoramiento cualitativo de vivienda. 3. Gestionar nuevos suelos para generar espacios de vivienda y mejorar las condiciones de habitabilidad y salubridad de una vivienda. 4. Promover la redensificación de zonas para la vivienda”.

Ahora bien, conforme al Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016 Numeral 6 se asignó en cabeza de la SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI, la obligación de “Formular, promover y ejecutar la política, planes, programas y proyectos del Municipio en materia de gestión integral del territorio, habilitación de suelo y la aplicación de los instrumentos de gestión para el desarrollo de vivienda social dirigidas a población de estratos 1, 2 y zona rural, como renovación de sectores urbanos deteriorados”. El artículo 3º de la Ley 80 de 1993, consagra que con la celebración y ejecución de los contratos estatales se propende por el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran en la consecución de dichos fines.

Para efectos de adelantar procesos de gestión predial, enajenación, arrendamientos, construcciones de proyectos de vivienda y/o hábitat, o cualquier otro proyecto o transacción sobre bienes inmuebles de interés de la SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT, es requisito indispensable contar con avalúos comerciales vigentes, los cuáles para la realización de estos, se debe tener en cuenta lo contemplado la normatividad vigente en la materia, en especial lo dispuesto por la Resolución No. 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997” la cual establece las metodologías aplicables para establecer el valor comercial de los bienes inmuebles según la necesidad antes descrita.

Tomando como fundamento lo anteriormente enunciado, es preciso indicar que la SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT no cuenta con el personal capacitado, con conocimientos especializados y en condiciones de suplir la

exigencia requerida, para llevar a cabo las acciones anteriormente señaladas sobre los inmuebles de interés de esta Secretaría en los términos del numeral 6 del artículo 216 del Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016; por lo cual se hace necesario contratar una persona jurídica, que cuente con un grupo interdisciplinario de profesionales en la capacidad cumplir con el objeto contractual.

El Decreto Extraordinario No 411.0.20.0516 de septiembre de 2016 define en su Artículo 218 Numeral 9 y como funciones de la Subsecretaría de Gestión del Suelo y Oferta de Vivienda “Realizar estudios y análisis necesarios que permitan la adecuada toma de decisiones en la realización de planes y proyectos masivos de vivienda social, prioritaria y hábitat”; por tanto, la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat requiere desarrollar avalúos comerciales de bienes inmuebles a partir de una previa identificación predial y localización de los inmuebles que con su documentación cartográfica justifique su propiedad, a fin de garantizar el debido proceso de adquisición predial que conlleva a la adquisición de predios para el desarrollo de proyectos de vivienda y la relocalización y/o reasentamiento de la población vulnerable ubicada a lo largo del Jarillón del Río Cauca en sus 26 kilómetros, contribuyendo al mejoramiento integral del hábitat, garantizando la protección de la vida, la seguridad y el bienestar de las personas.

Por otro lado, se tiene la necesidad de desarrollar un proyecto de vivienda alternativa, la cual se base en la autoconstrucción, la cual tiene entre sus objetivos reducir los posibles riesgos entre la práctica y la realidad de la construcción informal, entendiendo los procesos constructivos tradicionales, como un producto histórico-cultural diverso y caracterizado por agentes geográficos y socioculturales que a su vez reconocen el valor de los mismos en el contexto del posconflicto en Colombia.

Para llevar a cabo la implementación de proyectos de vivienda digna, se inicia con la gestión predial de áreas potenciales para el desarrollo de proyectos de vivienda, aquí la necesidad de obtener los avalúos comerciales de estos predios, seguida de la fase de estudios y diseños preliminares, a la cual siguen los estudios y diseños constructivos que permiten tener contempladas todas las variables ambientales, técnicas y sociales del proyecto, así las cosas, en vez de generar un contrato con un constructor, se promueve una alianza estratégica con las comunidades y la concurrencia de diversas entidades públicas y privadas para emprender el proceso constructivo de una forma autogestionada, que permita la autoconstrucción de algunos de los elementos del proyecto, diversificando las fuentes de financiación y la participación de diversos actores en el mismo.

Para lograrlo se ha proyectado un proceso para la implementación de vivienda alternativa, que inició con el diagnóstico participativo con la comunidad autodenominada ‘Viviendistas’, encontrando predios con un área de 37181 m2 que

se consideran potenciales para el desarrollo de un proyecto. Para realizar inversiones en estudios y diseños que orienten la modelación urbano-financiera del proyecto, se requiere adelantar la adquisición de los predios, previo acuerdo de utilidad pública.

De este modo y conforme al Artículo 73 de la Ley 1523 de 2012 referente a la Adquisición de Predios "...podrá adquirir total o parcialmente los bienes inmuebles o derechos reales que sean indispensables para adelantar el plan de acción específico, por negociación directa con los propietarios o mediante expropiación por vía administrativa, previa indemnización", y adicionalmente teniendo en cuenta lo dispuesto en el Artículo 669 del Código Civil Colombiano que señala que "El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.", la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat requiere determinar el valor comercial de los predios en zonas de riesgo no mitigables por inundación a lo largo del Jarillón del río Cauca mediante la realización de avalúos comerciales que aporten a la adquisición predial de estos inmuebles.

Así entonces, los avalúos objeto de este proceso contractual, aportarán a la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat en el ejercicio de sus funciones, el valor comercial de los predios localizados en la comuna 14, 21 y a lo largo del Jarillón del Río Cauca en los sectores de Puerto Nuevo, y Corregimiento de Navarro de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 1° Parágrafo 1°de la mencionada Ley 1523 de 2012 señala que "La gestión del riesgo se constituye en una política de desarrollo indispensable para asegurar la sostenibilidad, la seguridad territorial, los derechos e intereses colectivos, mejorar la calidad de vida de las poblaciones y las comunidades en riesgo y, por lo tanto, está intrínsecamente asociada con la planificación del desarrollo seguro, con la gestión ambiental territorial sostenible, en todos los niveles de gobierno y la efectiva participación de la población.", lo cual permite encaminar las acciones institucionales en la gestión del riesgo en el territorio distrital bajo lo señalado en su Artículo 3° ibidem de los principios generales en igualdad, protección, solidaridad social, autoconservación, participación diversidad cultural, interés público o social, precaución, sostenibilidad ambiental, gradualidad, sistematización, coordinación, concurrencia y oportunidad.

Lo anterior, a fin de llevar a cabo una intervención prospectiva desde la institucionalidad conforme al Artículo 4° en su numeral 14 de la Ley 1523 de 2012 "...cuyo objetivo es garantizar que no surjan nuevas situaciones de riesgo a través de acciones de prevención, impidiendo que los elementos expuestos sean vulnerables o que lleguen a estar expuestos ante posibles eventos peligrosos. Su objetivo último es evitar nuevos riesgos y la necesidad de intervenciones correctivas en el futuro. La intervención prospectiva se realiza primordialmente a través de la

planificación ambiental sostenible, el ordenamiento territorial, la planificación sectorial, la regulación y las especificaciones técnicas, los estudios de prefactibilidad y diseño adecuados, el control y seguimiento y en general todos aquellos mecanismos que contribuyan de manera anticipada a la localización, construcción y funcionamiento seguro de la infraestructura, los bienes y la población."

En complemento a lo anterior, debe decirse que el Acuerdo Municipal 0477 de 2020 por el cual se adopta el Plan de Desarrollo del Distrito 2020-2023 "Cali, Unida Por La Vida" indica la necesidad de adquirir predios con título justificativo de dominio en zonas de riesgo no mitigable por inundación, en el marco del Proyecto Movilizador Plan Jarillón de Cali y sus obras complementarias, con una meta de adquisición de 57 predios durante su vigencia y para los cuales es indispensable, contar con los avalúos comerciales de estos como parte del proceso de adquisición predial, a fin de incluirlos con los bienes en el patrimonio inmobiliario del Distrito, sea posible liberar las áreas de inundación no mitigable y protegiendo así, la vida de los habitantes.

Y por otro lado, el Acuerdo 0373 de 2014 mediante el cual, el Concejo Distrital de Santiago de Cali, adopta la revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio, hoy Distrito de Santiago de Cali, define en su Artículo 8 "Política de Gestión de los Riesgos", que establece que el Distrito actuará integralmente para prevenir y reducir las pérdidas humanas, sociales y económicas y los impactos negativos sobre el desarrollo y el bienestar colectivo que se derivan de los fenómenos propios de las dinámicas geológicas, climatológicas e hidrológicas del entorno natural del Municipio y sus interacciones con las actividades humanas y que también está contemplado en su Artículo 503.

II. DEFINICIONES

Aspecto físico: El aspecto físico consiste en la identificación de los linderos del terreno y edificaciones del predio sobre documentos gráficos o fotografías aéreas y ortofotografías y la descripción y clasificación del terreno y las edificaciones.
Aspectos jurídico: El aspecto jurídico consiste en indicar y anotar en los documentos catastrales la relación entre el sujeto activo del derecho o sea el propietario o poseedor, y el objeto o bien inmueble, mediante la identificación ciudadana o tributaria del propietario o poseedor y de la escritura y registro o matricula inmobiliaria del predio respectivo.
Predio: Es el inmueble perteneciente a una persona natural o jurídica, o a una comunidad situado en un mismo municipio y no separado por otro predio o privado.
Mejoras en predio ajeno: Son edificaciones instaladas por una persona sobre terrenos que no le pertenecen.

Numero predial: Es el código identificador de cada predio en catastro.
Avalúo Catastral: Es el valor asignado a un predio, resultante de sumar los avalúos parciales practicados independientemente al terreno, y las edificaciones.
Estudio técnico: Ejercicio o esfuerzo del entendimiento o la inteligencia para comprender o aprender algo, en especial una ciencia o un arte. Un *Estudio Técnico* permite determinar las características físicas de un bien o servicio, su localización y determinar su estado legal.
Topografía: Conjunto de métodos y técnicas que se utilizan para la representación plana de zonas no muy extensas de la superficie terrestre y que expresan la configuración del terreno y sus accidentes naturales y artificiales. 2. Arte o práctica de delinear en detalle, gráficamente y con exactitud, en un mapa o plancha topográfica o mediante un modelo, los accidentes naturales y artificiales encontrados en la superficie de un terreno. También la descripción, el estudio o la representación de tales rasgos.
Ficha predial: Es el documento, en medio análogo o digital en el cual se consigna la información correspondiente a cada uno de los predios de la unidad orgánica catastral según el modelo que determine el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o el ente territorial competente, que para nuestros efectos seria la Subdirección de Catastro Distrital. También, se conoce como certificado catastral o carta catastral que determina los linderos y/o límites del predio objeto de estudio. Una vez diligenciada la ficha predial, se constituye en la constancia de la identificación predial.
Ortofotografía: Es la representación fotográfica de un terreno. Con esta técnica se consigue aprovechar el contenido informativo de la fotografía aérea y realizar las mismas medidas que en un plano gráfico.
Estudio de títulos: El estudio de títulos es un análisis que se realiza sobre los antecedentes legales de un inmueble, en el cual se verifica si los títulos de dominio o propiedad del inmueble están conforme a derecho y si sobre el mismo se han constituido hipotecas, servidumbres u otros gravámenes y/o limitaciones al dominio.
Asentamientos Humanos de Desarrollo Incompleto (AHDI): hace referencia a los procesos de ocupación no planificada, irregular, informal o ilegal del territorio, en áreas no urbanizadas, y la mayoría de las veces no urbanizables, carentes de la infraestructura y equipamientos para la prestación de servicios públicos y la satisfacción de los intereses colectivos e individuales de quienes habitan el asentamiento.
Jarillón: es un terraplén natural o artificial, normalmente en tierra, paralelo a las márgenes del río. Se utilizan para encauzamiento, protección contra inundaciones, entre otros.
Coordenadas: Cada uno de los números que determinan la posición de un punto en el plano o en el espacio geográfico que ocupa.

Riesgo no Mitigable: Son aquellos sectores en donde por sus características de amenaza y vulnerabilidad, existe una alta probabilidad de que se presenten pérdidas de vidas humanas, bienes e infraestructura.
Calamidad pública: Es el resultado que se desencadena de la manifestación de uno o varios eventos naturales o antropogénicos no intencionales que al encontrar condiciones propicias de vulnerabilidad en las personas, los bienes, la infraestructura, los medios de subsistencia, la prestación de servicios o los recursos ambientales, causa daños o pérdidas humanas, materiales, económicas o ambientales, generando una alteración intensa, grave y extendida en las condiciones normales de funcionamiento de la población, en el respectivo territorio, que exige al municipio, distrito o departamento ejecutar acciones de respuesta a la emergencia, rehabilitación y reconstrucción.
Gestión del riesgo: Es el proceso social de planeación, ejecución, seguimiento y evaluación de políticas y acciones permanentes para el conocimiento del riesgo y promoción de una mayor conciencia del mismo, impedir o evitar que se genere, reducirlo o controlarlo cuando ya existe y para prepararse y manejar las situaciones de desastre, así como para la posterior recuperación, entiéndase: rehabilitación y reconstrucción. Estas acciones tienen el propósito explícito de contribuir a la seguridad, el bienestar y calidad de vida de las personas y al desarrollo sostenible.
Intervención prospectiva: Proceso cuyo objetivo es garantizar que no surjan nuevas situaciones de riesgo a través de acciones de prevención, impidiendo que los elementos expuestos sean vulnerables o que lleguen a estar expuestos ante posibles eventos peligrosos. Su objetivo último es evitar nuevo riesgo y la necesidad de intervenciones correctivas en el futuro. La intervención prospectiva se realiza primordialmente a través de la planificación ambiental sostenible, el ordenamiento territorial, la planificación sectorial, la regulación y las especificaciones técnicas, los estudios de prefactibilidad y diseño adecuados, el control y seguimiento y en general todos aquellos mecanismos que contribuyan de manera anticipada a la localización, construcción y funcionamiento seguro de la infraestructura, los bienes y la población.
Intervención correctiva: Proceso cuyo objetivo es reducir el nivel de riesgo existente en la sociedad a través de acciones de mitigación, en el sentido de disminuir o reducir las condiciones de amenaza, cuando sea posible, y la vulnerabilidad de los elementos expuestos.
Mitigación del riesgo: Medidas de intervención prescriptiva o correctiva dirigidas a reducir o disminuir los daños y pérdidas que se puedan presentar a través de reglamentos de seguridad y proyectos de inversión pública o privada cuyo objetivo es reducir las condiciones de amenaza, cuando sea posible, y la vulnerabilidad existente.
Topógrafo/Topógrafa: En la Ley 70 de 1979 reglamentada por el Decreto Nacional 690 de 1981, se reglamenta la profesión de topógrafo y se dictan otras disposiciones sobre la materia.

Cabida: Áreas constitutivas de un predio o terreno delimitada por los linderos.
Levantamiento Planimétrico: Conjunto de operaciones necesarias para representar una realidad física localizada en el espacio o lugar, sobre la superficie del terreno como un plano horizontal donde se proyectan los detalles y accidentes, prescindiendo de las alturas.
Levantamiento Topográfico: Conjunto de operaciones necesarias para representar una realidad física localizada en el espacio o lugar, sobre la superficie del terreno como un plano horizontal donde se proyectan los detalles y accidentes, incluyendo sus alturas sobre el nivel del mar.
Lindero: Línea de división que separa una propiedad de otra.
Colindante: Terreno que se encuentra a lado y comparte su delimitación con otro terreno o construcción, especialmente cuando tiene una pared común con él
Comisión de topografía: Conformada por un topógrafo y dos cadeneros (Auxiliares/Ayudantes), dicha comisión de topografía se utiliza para actividades de topografía que se puedan desarrollar en un día menos de trabajo, incluye todas aquellas actividades de permitan la medición de los terrenos con un propósito particular.

III. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

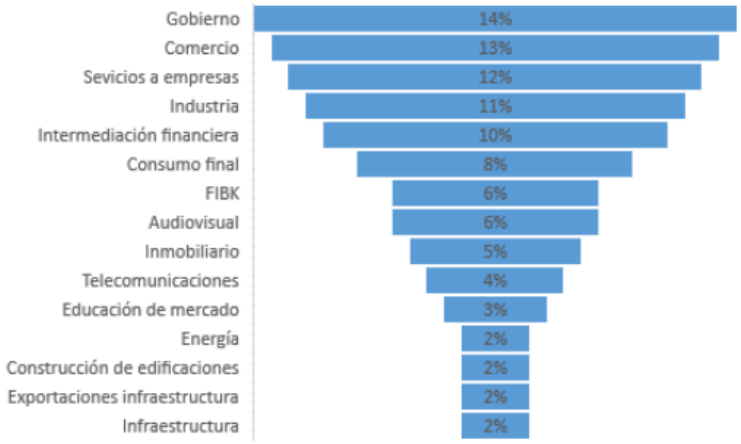
El servicio de consultoría, que hace parte del sector de servicios empresariales, comprende una gran variedad de tipos de servicio que permiten que su campo de acción abarque tanto el sector público como el privado en torno a distintos sectores económicos. La contratación de los servicios de consultoría se enmarca por lo general en el desarrollo de estrategia y en identificar posibilidades de mejora dentro de los procesos y procedimientos para desarrollar e implementar herramientas o estrategias que permitan la mejora continua en el desempeño y consecución de objetivos.

Durante la última década el sector privado ha incrementado el uso de este servicio debido al desarrollo de nuevas tecnologías, el aumento en la competencia de varios sectores de la economía a raíz de tratados comerciales y eliminación de barreras comerciales y la necesidad de incrementar la productividad de las empresas, entre otras.

Este servicio toma gran relevancia para el apoyo a las entidades estatales en el desarrollo de actividades para las cuales no cuentan con suficiente personal o con la experiencia y conocimiento en el desarrollo, implementación, análisis, mejora o supervisión de objetivos institucionales. De esta forma, la consultoría se vuelve una herramienta clave para el desarrollo de interventorías, auditorías, estudios para el desarrollo de proyectos, entre otros.

El sector de la consultoría en Colombia es altamente competitivo, de acuerdo con el análisis de la Cámara de Comercio de Bogotá se identificó que existen más de 10.493 firmas de consultoría en el país, incluyendo firmas nacionales y extranjeras. En este grupo de empresas se identifica que el 0,5% corresponde a grandes empresas, 1.9% a empresas medianas, 11% a pequeñas y 86,7% a micro empresas. Otro actor importante de este sector son las universidades, las cuales a través de sus distintos programas y facultades abarcan un considerable número de temas de consultoría.

De otra parte, la diversificación en temas y la importancia de este sector ha permitido su penetración en distintos sectores; siendo el sector gobierno el de mayor frecuencia en la contratación de este tipo de servicios.

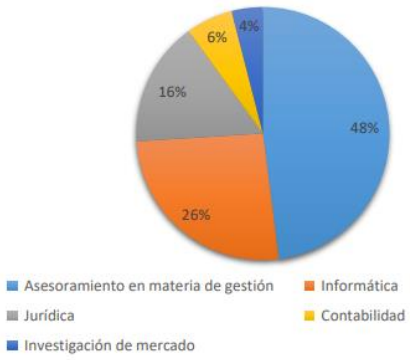


Los servicios prestados por las empresas de consultoría pueden agruparse en:
1) Calidad
2) Medio Ambiente
3) Logística
4) Prácticos y procesos industriales
5) Software y Big-Data
6) Procesos trasversales no misionales

Dentro de estos tipos de servicios, y de acuerdo con los códigos CIIU, las actividades de estos servicios pueden clasificarse de la siguiente forma:
1) Estudios de Mercado
2) Investigación científica y desarrollo
3) Jurídica y empresarial
4) Gestión
5) Arquitectura e ingeniería
6) Administración empresarial

7) Actividades de consultoría de gestión

Dado el amplio espectro de servicios y actividades que desempeñan las consultoras, su crecimiento y participación en el Producto Interno Bruto ha aumentado en los últimos años. La Cámara de Comercio de Bogotá en un análisis del sector de consultoría identificó que este aportó el 2% del PIB para 2015, cerca de $17 billones de pesos, y emplea alrededor de 98.000 personas. Las ventas pueden agruparse de la siguiente forma:



Respecto al marco jurídico general, el servicio de consultoría se encuentra regulado por la Ley 80 de 1993, artículo 32, numeral 2, en el cual se resalta que “Son contratos de consultoría los que celebren las entidades estatales referidos a los estudios necesarios para la ejecución de proyectos de inversión, estudios de diagnóstico, prefactibilidad o factibilidad para programas o proyectos específicos, así como a las asesorías técnicas de coordinación, control y supervisión. Son también contratos de consultoría los que tienen por objeto la interventoría, asesoría, gerencia de obra o de proyectos, dirección, programación y la ejecución de diseños, planos, anteproyectos y proyectos. Ninguna orden del interventor de una obra podrá darse verbalmente. Es obligatorio para el interventor entregar por escrito sus órdenes o sugerencias y ellas deben enmarcarse dentro de los términos del respectivo contrato.”

Se identifican una gran oferta de empresas y compañías de representación en las principales cuidades del territorio nacional que ofrecen los servicios requeridos por la entidad contratante, para el objeto del presente análisis se toma como referencia la base de datos de las 167 empresas de la Super Intendencia de Sociedades para lo cual se realizaron la búsqueda de las empresas con las siguientes clasificaciones CIIU:

6820 – Las actividades inmobiliarias que se realizan a cambio de una retribución o por contrata incluidos los servicios inmobiliarios

6810- Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados

Con un total de 167 empresas constituidas que ejercen el comercio de las actividades anteriormente descritas y que se relacionan a continuación:

No.	NIT	RAZÓN SOCIAL	CIUDAD DOMICILIO	CIIU
1	900087151	CARTAGENA II SA	CARTAGENA-BOLIVAR	6810
2	900631450	DESARROLLADORA CC FONTANAR SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
3	900157005	EMPRESAS Y PROYECTOS M JARAMILLO Y CIA S C A EMPRESAS Y PROYECTOS M JARAMILLO Y CIA S C A	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
4	900049519	INVGROUP 18 S.A.	YUMBO-VALLE	6810
5	900111454	INVERSIONES JMH SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
6	900554782	IINVERSIONES ACREDITADAS SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6820
7	860025492	PINAGRO SCA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
8	900989399	WEWORK COLOMBIA SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
9	900407235	NEO DOMUS, SUCURSAL COLOMBIA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
10	900033271	PROMOTORA EQUILATERO SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6820
11	900711448	PHOENIX TOWER INTERNATIONAL COLOMBIA LTDA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
12	860002464	CORPORACION DE FERIAS Y EXPOSICIONES S A	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
13	900308247	SUMMA PROPIEDADES SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
14	901038787	TERRA 360 GRADOS SA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
15	901336824	INVERSIONES SISOL SAS	CHIA-CUNDINAMARCA	6810
16	860054983	ROSALES SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
17	900018481	PEI ASSET MANAGEMENT S.A.S	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
18	811046960	INVERFAM S.A.S	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
19	900685276	PROMOTORA 63 S.A.S	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
20	860031357	TECNOLOGIA INMOBILIARIA S.A.	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
21	900598900	INVERSIONES RMR 26 SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
22	860012305	ADOTEX SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
23	900480140	INVERSIONES TARGET SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
24	900079790	EJE CONSTRUCCIONES SAS	PEREIRA-RISARALDA	6810

No.	NIT	RAZÓN SOCIAL	CIUDAD DOMICILIO	CIIU
25	890907824	CONSTRUCCIONES Y BIENES S.A.	SABANETA-ANTIOQUIA	6810
26	890208395	CENTRAL DE ABASTOS DE BUCARAMANGA S.A.	BUCARAMANGA-SANTANDER	6810
27	900452709	EXTRACTORA SAN SEBASTIANO SAS	VILLAVICENCIO-META	6810
28	830116939	INVERSIONES MATIZ ALDANA SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
29	900038616	CBRE COLOMBIA SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6820
30	900306849	PSPIB COLCONDOR S.A.S	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6820
31	900815639	PRODIAMANTE AZUL SAS	ANTIOQUIA - ANTIOQUIA	6810
32	800082585	A. PARRA S.A.S.	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
33	900519421	INVERSIONES ACGR SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
34	860061284	GRUPOA AR SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
35	890912140	LONDOÑO GOMEZ S.A.S.	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6820
36	800133177	MACFER SCA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
37	900275795	AMARALES S.A.S.	CALI-VALLE	6810
38	900086745	DESARROLLADORA DE ZONAS FRANCAS SA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
39	900157949	MEJIA NUDOS S.A.S.	MANIZALES-CALDAS	6810
40	901020432	BEJA HOLDING SAS v	CALI-VALLE	6810
41	901020574	GABANA INVERSIONES S.A.S	CALI-VALLE	6810
42	900536058	CORPORACION DE INVERSIONES DE COLOMBIA SA SUCURSAL COLOMBIA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
43	900267523	INVERSIONES MARIA ALVAREZ Y CIA SAS	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
44	800149296	SOCIEDAD ALFREDO EMILIO HOYOS MAZUERA	DOSQUEBRADAS-RISARALDA	6810
45	830113608	BIENES Y COMERCIO S.A.	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
46	800204462	EQUIRENT S.A.	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
47	890308647	OPERACIONES MARTINEZ Y CIA SCA	CALI-VALLE	6810
48	860401339	INVERINMOBILIARIAS S.A.S.	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
49	900413539	COLTIAGO SAS	YUMBO-VALLE	6810
50	800204737	ADQUIRIR SAS	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6820
51	900138663	CAPITALIZACIONES MERCANTILES SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
52	900972899	PROMOTORA FIORI SAS	ITAGUI-ANTIOQUIA	6810
53	860080273	INVERSIONES INMOBILIARIAS VENDOME LTDA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
54	860030764	BETANIA COLOMBIA SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
55	901084632	FAGUA FLOWERS SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810

No.	NIT	RAZÓN SOCIAL	CIUDAD DOMICILIO	CIIU
56	800013536	MABA S.A.S.	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
57	900402206	INVERSIONES LAS AGUILAS SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
58	890929080	CAT S.A.S	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
59	830055898	COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA SA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6820
60	800157136	COMERCIALIZADORA KAYSSER CK SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
61	900267516	INVERSIONES MARIA ALVAREZ	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
62	800101493	SANTA JUANA INMOBILIARIA SAS	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
63	900454187	CENTROS COMERCIALES DEL SUR SAS	CALI-VALLE	6810
64	900329769	PRACEGAR ALZATE Y CIA S.C.A.	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
65	860028093	CORPORACION DE ABASTOS DE BOGOTA S.A. CORPORACION DE ABASTOS DE BOGOTA S.A.	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
66	802006482	BAPACOL SAS	BARRANQUILLA-ATLANTICO	6810
67	860027583	INIRCO SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
68	900451597	EMPRESA DE INVERSIONES INMOBILIARIAS VENDOME SUCURSAL COLOMBIA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
69	890924840	INVERSIONES FERBIENES SAS	SABANETA-ANTIOQUIA	6810
70	900330636	INVERGROUP AG & CIA SAS	CALI-VALLE	6810
71	900485960	SM PROYECTOS S.A.S	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
72	800199514	SOCIEDAD OPERADORA S.A.S	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
73	900542743	PROSEGUR GESTION DE ACTIVOS COLOMBIA SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
74	901164399	PROMOBILIARIA SA SUCURSAL COLOMBIA	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
75	830135256	INSTITUTO DE INVERSIONES ESTRATEGICAS SAS	CALI-VALLE	6810
76	830133759	EL PORTAL DE FAGUA S.A.S.	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
77	900066708	INVERSIONES YM SAS	PEREIRA-RISARALDA	6810
78	830111031	CONCESIONES COLOMBIANAS SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
79	900126199	VALORES INMOBILIARIOS HG SA	BUCARAMANGA-SANTANDER	6820
80	830117529	JUNE SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
81	800249542	REYNA ROMERO & CIA S EN C	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
82	830100134	ADMINISTRADORA DE INVERSIONES FAMOSO & CIA SCA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
83	890401198	INVERMAS SA	CARTAGENA-BOLIVAR	6810
84	900109444	BRADCO SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
85	830126556	ASESORIAS ASS S A S	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6820

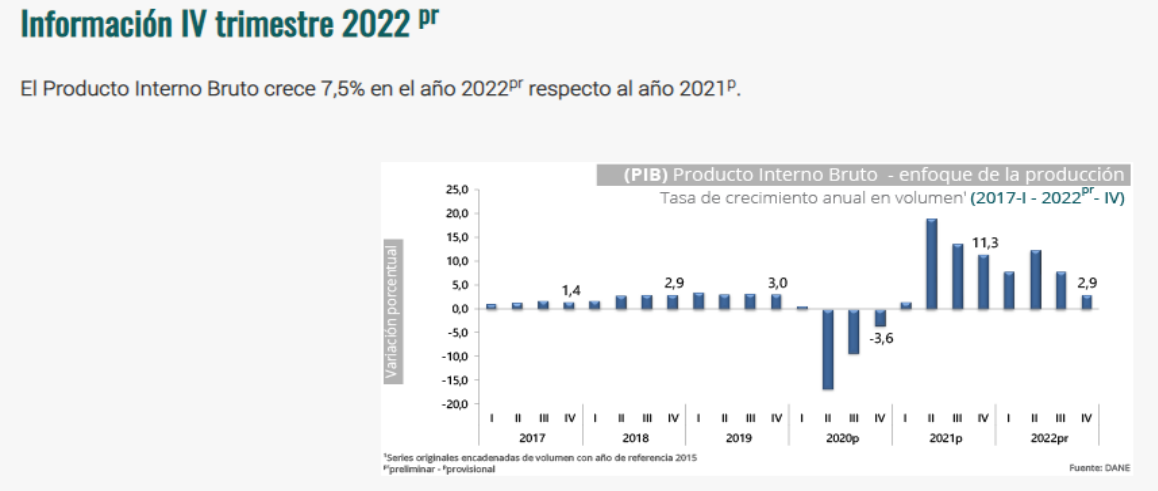
No.	NIT	RAZÓN SOCIAL	CIUDAD DOMICILIO	CIIU
86	811044597	INMUEBLES COMERCIALES SAS	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
87	900454236	Universa Inversiones SAS	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
88	890402976	FJ RUMIE Y CIA SAS	CARTAGENA-BOLIVAR	6810
89	900814101	EUTELLUS SAS	ENVIGADO-ANTIOQUIA	6810
90	830059052	NAGASI SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
91	860061173	GRUPO AVIATUR SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
92	860076008	PARQUE INDUSTRIAL MALAMBO S.A.	MALAMBO-ATLANTICO	6810
93	830041607	MILENIUM PLAZA SA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
94	805013653	LA GALERIA Y CIA SA	CALI-VALLE	6810
95	901249505	CENCOSUD COL SHOPPING SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
96	900335836	COLOMBIA AGRO S.A.S	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
97	900465934	PROMOTORA COMERCIAL DE LA SABANA SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
98	901004543	SPAIN TC LATAM HOLDINGS II SL SUCURSAR COLOMBIA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
99	900737853	VISION COLOMBIA INMOBILIARIA SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
100	800156569	LUKAUSKIS IGLESIAS SAS	CALI-VALLE	6820
101	890904169	ALBERTO ALVAREZ S S.A	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6820
102	860073093	IMMACOLATA SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
103	900460297	INVERSIONES INMOBILIARIAS BUCARAMANGA ARAUCO S.A.S.	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
104	900296087	MRPEL	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
105	900575332	INVERLYC SAS	IBAGUE-TOLIMA	6810
106	900193070	INVERSIONES DE VILLE S.A.S.	MANIZALES-CALDAS	6810
107	900247608	IINVERSIONES SANCHEZ GEORGE & CIA SCA	BARRANQUILLA-ATLANTICO	6810
108	900100549	MAFER REAL ESTATE DE COLOMBIA SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
109	900008839	CENTROS COMERCIALES DEL CAFE SAS	CALI-VALLE	6810
110	900032614	INVERHAES SAS	CAMPO-DE-LA-CRUZ - ATLANTICO	6810
111	830113477	SOCRPIO INVERSIONES SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
112	900254193	MARDELPIL SAS	COTA-CUNDINAMARCA	6810
113	900051050	SITUANDO SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6820
114	900073948	INVERSIONES INMOBILIARIAS DE COLOMBIA SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
115	800247459	INVERSIONES HUNA CI SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
116	900854661	ORGANIZACION PCC Y CIA SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810

No.	NIT	RAZÓN SOCIAL	CIUDAD DOMICILIO	CIIU
117	900568957	INVERSIONES GOLAN SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
118	901138599	BITURBO SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
119	900447782	NAVISABANA S.A	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
120	900576791	IINVER 3 SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
121	830036191	INVERSIONES DAVANIC SAS EN REORGANIZACION	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
122	901037225	CALLE 93 NO. 19 - 55 TENANT SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
123	901319154	ADMICENTROS SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6820
124	900180326	UNIDOS FR SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
125	860038556	GRUPO CONTEMPO SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
126	900053139	EMPRO EMPRENDIMIENTO Y PROSPERIDAD SAS	CALI-VALLE	6810
127	901033721	FH CONSTRUCTORA SAS	FLORIDABLANCA-SANTANDER	6810
128	900685695	AVANTGARD SAS	COTA-CUNDINAMARCA	6810
129	800064541	C&E INVESTMENTS S.A.S	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
130	830049139	MOICHES SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
131	890907635	COCONUCOS INVERSIONES SAS	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
132	860504435	ac plata restrepo y cia sas	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
133	900806708	REIC SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6820
134	900158281	INRAMA SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
135	900385439	OBRA PIA LTD SUCURSALCOLOMBIA	CARTAGENA-BOLIVAR	6810
136	860032671	CONSTRUCTORA EL CAIRO SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
137	830098378	TERRENOS LA HERRSDURA SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
138	830029038	URBANOS LOGISTICA S EN C	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
139	800166439	GUZMAN RIAÑO Y CIA S EN C	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
140	900042668	TINSA COLOMBIA LTDA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6820
141	900192570	COMPAÑIA DE SERVICIOS E INVERSIONES ALPES SAS	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
142	900330714	CASALUNA Y DAMA SAS	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
143	900817525	promotora lagos sas	CARTAGENA-BOLIVAR	6810
144	900462918	MERIDIAN PROPERTIES S.A	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6820

No.	NIT	RAZÓN SOCIAL	CIUDAD DOMICILIO	CIIU
145	900535428	PROFUTURO ING S.A.S.	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
146	860045764	ORGANIZACION PUBLICIDAD EXTERIOR S A O P E	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
147	900138370	PARQUE INDUSTRIAL ZONA FRANCA DEXTON S.A.SUSUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA	CARTAGENA-BOLIVAR	6820
148	900957696	PROMOTORA SALUD VEGAS S.A.S.	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
149	800140690	PROMOTORA DE INVERSIONES CARTAGENERAS SAS	CARTAGENA-BOLIVAR	6810
150	830026793	PADANA DE INVERSIONES S.A.	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6820
151	890941953	VIVIENDAS Y PROYECTOS S.A	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6820
152	900901456	PROMOTORA LA MACARENA S.A.S.	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
153	901026584	PROMOTORA PIETRA CAMPESTRE S.A.S.	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
154	900073438	PROMOTORA DE PROYECTOS ANDALUCIA SA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
155	890924789	ACRECER SAS	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6820
156	900483729	INVERSIONES AEROPUERTO 26 S.A.S.	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
157	805027970	COMERCIALIZADORA GIRALDO Y GOMEZ Y CIA SA	CALI-VALLE	6810
158	900258916	W ISAZA SAS	ENVIGADO-ANTIOQUIA	6810
159	805000082	SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS	CALI-VALLE	6820
160	901260813	PROMOTORA SAN OLIVER S.A.S.	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
161	890400048	ARAUJO Y SEGOVIA S.A.	CARTAGENA-BOLIVAR	6820
162	900672793	JAGUAR CAPITAL S.A.S	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
163	900196861	AMSEL INVERSIONES S.A.	CALI-VALLE	6810
164	900955913	INVERSIONES LUYJA S A S	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810
165	830051694	ROCHES SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
166	830048540	CHEWORD SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	BOGOTA D.C-BOGOTA D.C.	6810
167	890942513	BIENES Y BIENES SA	MEDELLIN-ANTIOQUIA	6810

2.1 Aspectos económicos:

2.1.1 Producto Interno Bruto (PIB)



El Producto Interno Bruto crece 7,5% en el año 2022pr respecto al año 2021p (ver tabla 1). 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 10,7% (contribuye 2,1 puntos porcentuales a la variación anual).

- Industrias manufactureras crece 9,8% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 37,9% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).

En el cuarto trimestre de 2022pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,9% respecto al mismo periodo de 2021pr (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de

empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 40,5% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).

- Actividades financieras y de seguros crece 8,4% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

- Industrias manufactureras crece 2,7% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,7%. Esta variación se explica principalmente por la siguiente dinámica:

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 7,5%.

- Actividades financieras y de seguros crece 1,6%.

- Actividades inmobiliarias crece 0,4%.

2.1.1.1. Actividades profesionales, científicas y técnicas

Para el año 2022pr, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 8,3%, en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021p. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 11):

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 7,0%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 9,3%.

En el cuarto trimestre de 2022pr, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 3,9% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021p. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 11):

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 2,9%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 4,8%.

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 decrece en 0,7%, explicado por:

- Actividades profesionales, científicas y técnicas decrece -0,04%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo decrece 1,2%.

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

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2022pr / 2021p	2022pr-IV / 2021p-IV	2022pr-IV / 2022pr-III
Actividades profesionales, científicas y técnicas	7,0	2,9	-0,04
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	9,3	4,8	-1,2
Actividades profesionales, científicas y técnicas[1]	**8,3**	**3,9**	**-0,7**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

2.1.1.2. Valor agregado actividades inmobiliarias dentro del PIB

Para el año 2022pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,0%, en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021p. En el cuarto trimestre de 2022pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,0% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021p. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,4%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla 10).

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Año total 2022[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2022[pr] / 2021[p]	2022[pr]-IV / 2021[p]-IV	2022[pr]-IV / 2022[pr]-III
Actividades inmobiliarias	2,0	2,0	0,4

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

2.1.1.3. Índice de Precio al Consumidor

En marzo de 2023, la variación anual del IPC fue del 13,34%. Es decir, 4,81 puntos porcentuales superior a la reportada en el mismo mes del año pasado, cuando fue del 8,53%.

.



(IPC) Índice de Precios al Consumidor

Variación mensual, año corrido y anual - Total nacional - 2022 - 2023 (marzo)

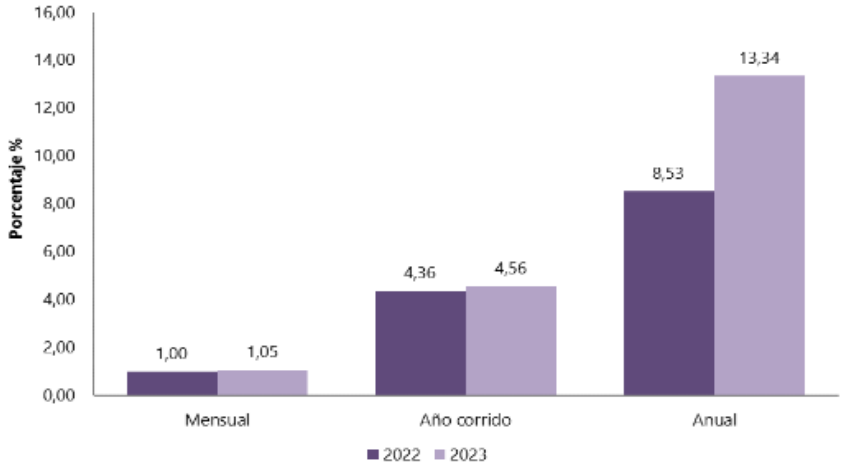
IPC	Marzo					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
IPC total	1,05	1,00	4,56	4,36	13,34	8,53

Fuente: DANE, IPC

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Marzo 2023

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Marzo 2022 - 2023



Fuente: DANE, IPC.

2.1.1.4. Comportamiento de la variación anual del IPC según divisiones y subclases.

En el mes de marzo de 2023, el IPC registró una variación de 1,05% en comparación con febrero de 2023, seis divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (1,05%): Bienes y servicios diversos (1,62%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (1,47%), Salud (1,41%), Transporte (1,37%), Restaurantes y hoteles (1,34%) y por último, Bebidas alcohólicas y tabaco (1,31%). Por debajo se ubicaron: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (1,01%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,91%), Prendas de vestir y calzado (0,73%), Recreación y cultura (0,66%), Educación (0,23%) y por último, Información y comunicación (0,04%).

Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Marzo 2022 - 2023

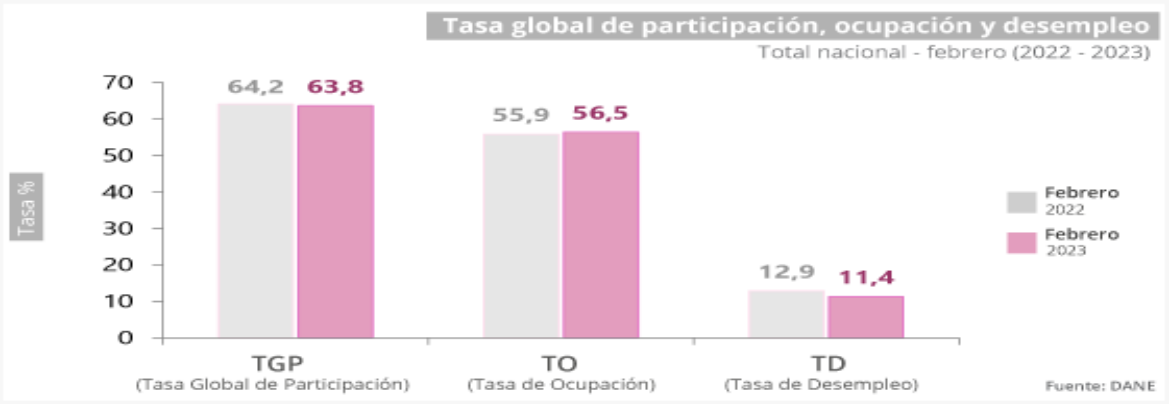
		2022		2023	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Bienes y servicios diversos	5,36	1,00	0,05	1,62	0,09
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	1,83	0,07	1,47	0,06
Salud	1,71	0,97	0,02	1,41	0,02
Transporte	12,93	0,37	0,05	1,37	0,18
Restaurantes y hoteles	9,43	1,42	0,14	1,34	0,14
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,86	0,01	1,31	0,02
TOTAL	100,00	1,00	1,00	1,05	1,05
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,58	0,19	1,01	0,30
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	2,84	0,52	0,91	0,18
Prendas de vestir y calzado	3,98	-1,78	-0,06	0,73	0,02
Recreación y cultura	3,79	0,01	0,00	0,66	0,02
Educación	4,41	0,30	0,01	0,23	0,01
Información y comunicación	4,33	-0,19	-0,01	0,04	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.

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (1,05%), se ubicaron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Alimentos y bebidas no alcohólicas, Transporte, Restaurantes y hoteles y Bienes y servicios diversos, las cuales aportaron 0,89 puntos porcentuales a la variación total.

2.1.1.5. Empleo

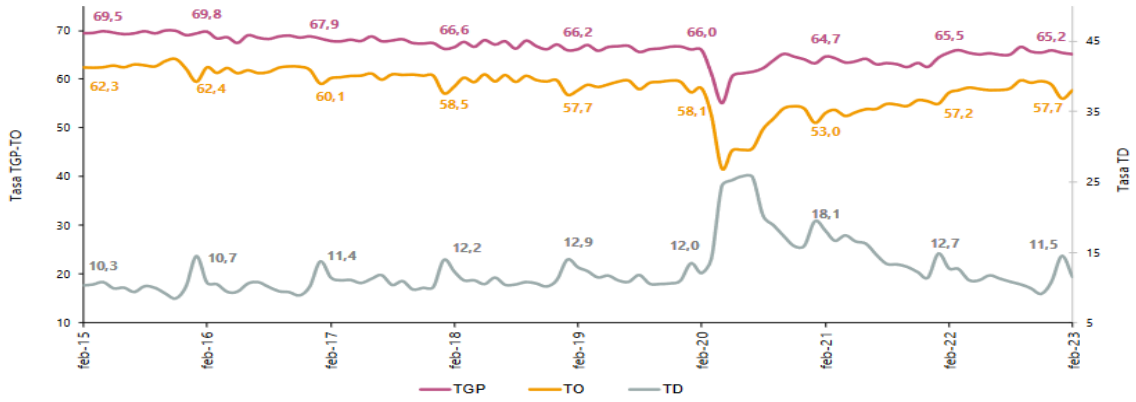
Para el mes de febrero de 2023, la tasa de desempleo del total nacional fue 11,4%, lo que representó una reducción de 1,6 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2022 (12,9%). La tasa global de participación se ubicó en 63,8%, lo que significó una reducción de 0,4 puntos porcentuales respecto a febrero de 2022 (64,2%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 56,5%, lo que representó un aumento de 0,6 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2022 (55,9%).



2.1.1.6. Total 13 ciudades y áreas metropolitanas mensual

En febrero de 2023, la tasa de desempleo en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 11,5%, lo que representó una reducción de 1,2 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2022 (12,7%). La tasa global de participación se ubicó en 65,2%, lo que significó una reducción de 0,3 porcentuales respecto a febrero de 2022 (65,5%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 57,7%, lo que representó un aumento de 0,5 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2022 (57,2%).

Gráfico 3. Tasa global de participación, ocupación y desempleo
Total 13 ciudades y áreas metropolitanas
Febrero (2015 - 2023)



Fuente: DANE, GEIH.

2.1.1.7. Población ocupada según Ramas de actividad

En el mes de febrero de 2023, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 22.233 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Transporte y almacenamiento (0,9 puntos porcentuales); seguido de Alojamiento y servicios de comida (0,7 puntos porcentuales) y Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca (0,6 puntos porcentuales).

Tabla 1. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad*
Total nacional
Febrero (2022 - 2023)

Rama de actividad	Total				
	Febrero 2022	Febrero 2023	Distribución % 2023	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	21.681	22.233	100	552	
Transporte y almacenamiento	1.488	1.683	7,6	194	0,9
Alojamiento y servicios de comida	1.476	1.617	7,3	141	0,7
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.128	3.262	14,7	135	0,6
Comercio y reparación de vehículos	4.061	4.131	18,6	70	0,3
Actividades inmobiliarias	176	246	1,1	70	0,3
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^	475	508	2,3	33	0,2
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	1.839	1.863	8,4	24	0,1
Industrias manufactureras	2.334	2.336	10,5	2	0,0
Actividades financieras y de seguros	410	404	1,8	-6	0,0
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.556	2.546	11,5	-10	0,0
Actividades profesionales, científicas, técnicas y de servicios administrativos	1.778	1.756	7,9	-22	-0,1
Construcción	1.552	1.525	6,9	-27	-0,1
Información y comunicaciones	399	356	1,6	-43	-0,2

Fuente: DANE, GEIH.

2.1.1.8. Variación del SMMLV

El salario mínimo se define en Colombia, mediante Decreto Nacional, luego de las correspondientes deliberaciones entre el sector empresarial, gremio de trabajadores y el gobierno nacional. Durante los últimos 10 años la variación anual se ha ubicado en el rango del 3,5% y 10,07%, con un promedio de 5,85%.

Tabla Salario mínimo y variación anual

Año	Salario mínimo mensual	Variacion Porcentual	Decretos
2023	$ 1.160.000	16,00%	2623 de dic 28 2022
2022	$ 1.000.000	10,07%	1724 de dic 15 de 2021
2021	$ 908.526	3,50%	1786 de dic 29 de 2020
2020	$ 877.803	6,00%	2360 de dic 26 de 2019
2019	$ 828.116	6,00%	2451 de dic 27 de 2018
2018	$ 781.242	5,90%	2269 de dic 30 de 2017
2017	$ 737.717	7,00%	2209 de dic 30 de 2016
2016	$ 689.455	7,00%	2552 de dic 30 de 2015
2015	$ 644.350	4,60%	2731 de dic 30 de 2014
2014	$ 616.000	4,50%	3068 de dic 30 de 2013
2013	$ 589.500	4,02%	2738 de dic 28 de 2012

2.1.1.9. Tasa de cambio

La Tasa representativa del mercado cambiario presento su pico más alto en el mes de enero del año 2023 ubicándose en $5.000 pesos por dólar americano, La cotización del dólar en Colombia para el día Jueves 5 de Enero del 2023 subió 81.74 Pesos, correspondiente a un aumento del 1.69% con respecto al día anterior. Alcanzó el nivel más alto en más de un mes (desde 2022-11-22). La TRM aumentó un 20.56% (839.89 Pesos) en referencia al mismo día del año anterior y subió un 3.29% (156.81 Pesos) comparando con el mismo día del mes anterior



2.2. Aspectos Técnicos

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 221 del Decreto 019 de 2012, todas las personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras domiciliadas o con sucursal en Colombia, que aspiren a celebrar contratos con las entidades Estatales, se inscribirán en el Registro Único de Proponentes del Registro Único Empresarial de la Cámara de Comercio con jurisdicción en su domicilio principal.

El proponente deberá estar inscrito de acuerdo al Clasificador de Bienes y Servicios en los siguientes códigos :

Clasificador de Bienes y Servicios - Código UNSPSC			
81000000 Segmento: Servicios Basados en Ingeniería, Investigación y Tecnología.	81100000 Familia: Servicios Profesionales de Ingeniería y Arquitectura.	81101500 Clase: Ingeniería Civil y Arquitectura.	81101512 Producto: Servicios de sistemas de información geográfica (SIG).
80000000 Segmento: Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos.	80130000 Familia: Servicios Inmobiliarios	80131800 Clase: Servicios de Administración Inmobiliaria.	80131800 Producto: Servicios de avalúo de inmuebles.

Fuente: https://www.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-servicios

Este servicio de asesoría es prestado por empresas jurídicas y personas naturales cuya razón social es la avaluación de predios del sector inmobiliario, cuyo objeto de estos entre otros es el apoyo de operaciones inmobiliarias que sirvan de garantía en aspectos financieros, y como respaldo de tipo bancario y personal a diferentes transacciones de tipo comercial, son sociedades están adscritas o registradas a diferentes agremiaciones como las lonjas que están establecidas en el territorio nacional, A su vez se resalta que este tipo de estudios o servicios está implícito en muchas de las actividades o ejercicios inmobiliarias que desarrollan las empresas de construcción de nuestro país para la viabilidad de todos los proyectos a realizar por parte de estas.

2.2.1. Alcances del contrato

El alcance del objeto contractual es REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES EN PREDIOS LOCALIZADOS EN LA COMUNA 14, 21 Y A LO LARGO DEL JARILLÓN DEL RÍO CAUCA EN EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI como insumo para el cumplimiento del proyecto de inversión BP 26002740 - ADQUISICIÓN DE PREDIOS CON TÍTULOS JUSTIFICATIVO DE DOMINIO EN ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLES POR INUNDACIÓN y como insumo para el

cumplimiento del proyecto de inversión BP- 26004210 ADQUISICIÓN DE SUELO APTO PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA VIP, VIS Y HÁBITAT EN SANTIAGO DE CALI.

En cumplimiento del artículo 73. de la Ley 1523 de 2012 y lo dispuesto en el artículo 669 del Código Civil Colombiano, el contratista deberá realizar 32 avalúos comerciales, los cuales deberán tener en cuenta lo contemplado en la normatividad vigente en la materia, en especial lo dispuesto por la Resolución No. 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".

Los predios se encuentran localizados en la comuna 14, 21 y a lo largo del Jarillón del río cauca en el distrito especial de Santiago de Cali, los cuales se relacionan a continuación:

PREDIOS OBJETO DE AVALÚO EN COMUNA 14, 21, SECTORPUERTO NUEVO Y CORREGIMIENTO DE NAVARRO					
#	TIPO	No. PREDIAL	PROPIETARIO (ANTERIOR)	DIRECCIÓN CATASTRO	MATRICULA 370
1	URBANO	D024900090001	AIDA VICENZINI DE AYALA, Y OTROS	Cr 7 T # 88- 52	106533
2	URBANO	D024900140000	COLOMBIA MOTO CLUB	Cl 90 # 7 T- 22	95667
3	URBANO	D024900220001	Anibal Ramirez	Cr 7 T Bis # 88-41	961104
4	URBANO	D024900250001	Maria Josefa Ceron Barco	Cr 7 T Bis # 88-27	864735
5	URBANO	D024700020000	Maria Arley Tabares de Ramirez	Cl 88 # 7 T 19	17709
6	URBANO	D024700030000	Maria Plata Correa	Cr 7 T # 88 - 10	213767
7	URBANO	D024700130001	Aida Vicenzini De Ayala Otros (3)	Cr 7 T # 89 - 30	232343
8	URBANO	D024700150001	Aida Vicenzini V De Ayala Y Otros (3)	Cl 90 # 7 T 18	106347
9	URBANO	D024700160000	Gonzalo Calderon	Cl 90 # 7 T 24	301666
10	URBANO	D024700170001	C V C	Cl 90 # 7 T 26	586887
11	URBANO	D024700250000	Luz Mery Vargas de Torres	Cr 7 T # 88 - 33	23272

PREDIOS OBJETO DE AVALÚO EN COMUNA 14, 21, SECTORPUERTO NUEVO Y CORREGIMIENTO DE NAVARRO					
#	TIPO	No. PREDIAL	PROPIETARIO (ANTERIOR)	DIRECCIÓN CATASTRO	MATRICULA 370
12	URBANO	D024700260001	Teresa Torres Caceres	Cr 7 T # 88 - 27	883951
13	URBANO	D024500050000	Esther Julia Melendez - Maria Avelina Melendez	Cl 89 # 7 S 18	839399
14	URBANO	D024500110000	Maria Tereza Vivas de Solis	Cr 7 T # 88 - 11	822582
15	URBANO	D024600140000	Jacinto Barrero	Cl 89 # 7 S Bis 45	31440
16	URBANO	D024600100000	Gertrudis Martinez De Restrepo	Cl 90 # 7 S Bis 56	304865
17	URBANO	D024600110000	Angelica Martinez	Cl 90 # 7 S Bis 62	253162
18	URBANO	D090500060000	YILMER DEL MAR VIDAL	Cl 88 7T B 72	920974
19	URBANO	N/A	YILMER DEL MAR VIDAL	CL 88 # 7 T BIS - 72	535113
20	URBANO	D090500090000	Yolanda Urbano Múñoz	CL 88 # 7 T BIS - 90	202309
21	URBANO	D090500110000	Maria Beneda Rosero de Hurtado y Otro	KRA 8 # 81 - 35	707839
22	URBANO	R069000270001	ASOC ADJUDICATARIOS DEL	KRA 26 P # 73 - 04	N/A
23	RURAL	Z000405470000	Martha Lucia Zorrilla	CTO NAVARRO VDA CAUQUITA	330601
24	RURAL	Z000400150001	Alexandra Huertas	CTO NAVARRO VEREDA CAUQUITA	157574
25	RURAL	Z000401370000	Humberto Montoya Echeverry	CTO NAVARRO VEREDA CAUQUITA LA FONDA	154393
26	RURAL	Z000401280000	Humberto Montoya Echeverry	CTO NAVARRO VEREDA CAUQUITA LA ELENA	154392

27	RURAL	Z000401290000	Humberto Montoya Echeverry	CTO NAVARRO VEREDA CAUQUITA LA ELENA	154392
28	RURAL	Z000401270000	Rudy Maritza Ortiz Alzamora	Corregimiento navarro Vereda Cauquita	393794
29	RURAL	Z000406660000	Heriberto Millan Villafañe	CGTO NAVARRO VDA CAUQUITA EVEREST LOTE 1	320950
30	RURAL	Z000400210000	Heriberto Millan Villafañe	CTO NAVARRO VEREDA CAUQUITA	532863
31	URBANO	O051500430000	Sociedad Inversiones y Transportes Crema y Rojo	C 121 # 28 - 00	165332
32	URBANO	O051500440000	Sociedad Inversiones y Transportes Crema y Rojo	C 121 # 28 - 00	78370

El objeto implica que quien resultare CONTRATISTA deberá atender toda la operación logística que le represente a él alcanzar la ejecución del eventual contrato.

El CONTRATISTA deberá adelantar los avalúos comerciales de los predios objeto de adquisición, en concordancia con lo dispuesto en el Artículo 1° Parágrafo 1°de la Ley 1523 de 2012 que señala “La gestión del riesgo se constituye en una política de desarrollo indispensable para asegurar la sostenibilidad, la seguridad territorial, los derechos e intereses colectivos, mejorar la calidad de vida de las poblaciones y las comunidades en riesgo y, por lo tanto, está intrínsecamente asociada con la planificación del desarrollo seguro, con la gestión ambiental territorial sostenible, en todos los niveles de gobierno y la efectiva participación de la población.”, encaminando las acciones institucionales en la gestión del riesgo en el territorio distrital bajo lo señalado en su Artículo 3° de la mencionada ley.

Para la ejecución del contrato, es necesario que el CONTRATISTA tenga las capacidades técnicas y administrativas para realizar los avalúos comerciales en sectores urbanos y rurales del DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI, por lo cual deberá aportar la siguiente información mínima requerida:

1) Plan de trabajo que incluya cronograma de actividades y memoria técnica de las labores adelantadas.

2) Información predial de referencia mínima; Nombre y ubicación de cada predio objeto de avalúo, Identificación detallada, Descripción (linderos y área del predio), Norma urbana o Rural, afectaciones, restricciones, etc.
3) Copia de los certificados de tradición y libertad del inmueble objeto de estudio, expedidos con menos de 30 días calendario.
4) Copia simple de los títulos registrados que contienen la descripción y/o mención de linderos y área del predio, además de la información del propietario.
5) Análisis y resultados de los métodos valuatorios adoptados según resolución reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), memorias de cálculo.
6) Elaborar Avalúos Comerciales, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, la Ley 1682 de 2013 el Decreto 1420 de 1998 y la resolución reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y demás normas aplicables y de ser necesario.

El CONTRATISTA deberá acompañar su informe pericial con un registro fotográfico detallado en formato (*.JPEG) de las actividades desarrolladas en aras de dar cuenta al CONTRATANTE del cumplimiento a sus obligaciones contractuales.

2.2.2. Obligaciones del contratista

2.2.2.1. Obligaciones generales del Contratista

Además de las contenidas en el artículo 5 de la Ley 80 de 1993, el contratista se encuentra obligado a:

1. Desarrollar y cumplir el objeto del contrato, en las condiciones de calidad, oportunidad, y obligaciones definidas en el contrato y sus anexos.
2. El CONTRATISTA deberá colaborar con la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat de Santiago de Cali, en cualquier requerimiento que ella le haga.
3. El CONTRATISTA deberá Comunicarle a la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat de Santiago de Cali cualquier circunstancia política, jurídica, social, económica, técnica, ambiental o de cualquier tipo, que pueda afectar la ejecución del contrato.
4. El CONTRATISTA deberá contratar bajo su absoluta responsabilidad, el personal suficiente e idóneo que sea necesario para la cabal ejecución del objeto de este contrato.
5. El CONTRATISTA deberá acatar todas las recomendaciones y sugerencias que el supervisor del contrato formule para la correcta ejecución del contrato.

6. De conformidad con lo estipulado en la Ley 789 de 2002, cumplir con las obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral en Salud, pensiones; efectuar los aportes a la caja de compensación familiar respectiva, Riesgos Laborales y aportes parafiscales al SENA e ICBF, según corresponda.
7. Presentar oportunamente la factura cuando a ello haya lugar, con todos sus soportes, para efectos de expedición de certificación por parte del supervisor del contrato sobre su correcta ejecución.
8. Custodiar y cuidar la documentación e información que, por razón de la ejecución del contrato, conserve bajo su cuidado o a la cual tenga acceso, sin que pueda reproducir, divulgar o publicar en cualquier medio, sin previa autorización de la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat de Santiago de Cali Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones en la ejecución del mismo.
9. El CONTRATISTA deberá asistir a la Entidad Estatal en el análisis de las reclamaciones, solicitudes y demandas que sean presentadas en el desarrollo de los trabajos por consultor, trabajadores, propietarios de predios, autoridades competentes y terceros, relacionados con el objeto del presente contrato.
10. Preservar durante la ejecución del contrato y hasta tanto se encuentren vigentes las garantías constituidas, el equilibrio económico del contrato.
11. Actuar con suma diligencia en la ejecución del contrato.
12. Constituir la garantía única de conformidad con lo establecido en el contrato dentro de un término no superior a tres (03) días hábiles después de la firma del contrato.
13. El CONTRATISTA mantendrá indemne a la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat de Santiago de Cali de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de la de sus subcontratistas o dependientes, durante la ejecución del objeto contractual.
14. EL CONTRATISTA deberá proveer todos los costos que le generen la ejecución del contrato.
15. Reportar la cuenta bancaria a la cual se autorice realizar los pagos que le correspondan en cumplimiento del contrato
16. Previo inicio de ejecución, concertar con el Supervisor el cronograma de actividades para su adecuada ejecución.

2.2.2.2. Obligaciones especificas del Contratista

- Realizar los avalúos de los bienes inmuebles que el DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI – SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT priorizó para el presente proceso.

- Recolectar, levantar y revisar la información necesaria para la realización del avalúo, tales como certificados de tradición y libertad, certificados de estratificación del predio y certificado de uso del suelo.
- Obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien, como cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.
- Verificar la reglamentación urbanística vigente del Distrito de Cali, donde se encuentre localizado el bien.
- Verificar la concordancia del certificado de uso del predio con la reglamentación vigente.
- Programar y desarrollar reuniones con acta firmada por los participantes, a fin de favorecer el cumplimiento del objeto contractual, cuyo original reposará en la carpeta del Contrato.
- Realizar reconocimiento y visita al terreno del bien objeto de avalúo, por una persona con las mismas características técnicas y profesionales que la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo; en dicha visita debe: a) Constatar en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. En caso de observar inconsistencias con las medidas informar a la entidad sobre las mismas. b) Levantar registro fotográfico permita dar cuenta de las características más importantes del bien, para sustentar el avalúo. c) Realizar el avalúo conforme a la normatividad que regule el tipo de avalúo.
- Realizar una adecuada identificación física del predio observando lo establecido en la Resolución 620 de 2008, del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI.
- Elaborar y presentar los avalúos de los predios cumpliendo con la metodología general establecida por las normas uniformes para la práctica de avalúos y las disposiciones contenidas para tal fin de acuerdo a la solicitudes y necesidades de avalúos de predios requeridas por el SUPERVISOR.
- Contratar al personal propuesto para el desarrollo del objeto contractual presentado con la propuesta y mantenerlo durante todo el plazo de ejecución del contrato. En dado caso que sea imperioso su cambio, el contratista deberá presentar un profesional que cumpla con las mismas condiciones técnica del proceso.
- Presentar los documentos debidamente elaborados y suscritos por personal calificado en cada caso con base en los formatos entregados por el DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI – SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT.
- Proponer, establecer y cumplir con el cronograma para el desarrollo de las actividades específicas que establezca el DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI – SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT, el cual hará parte integral del Contrato.
- Dar cumplimiento a las especificaciones técnicas y legales establecidas en el Decreto del Ministerio de Desarrollo Económico No. 1420 de 1998 - en cuanto a procedimiento y elaboración de los avalúos.
- El CONTRATISTA entregará de manera escrita la relación de los avalúos realizados.
- Informar oportuna y de manera oficial las situaciones excepcionales que se presenten en el desarrollo de las actividades específicas que requieran el pronunciamiento por parte del DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI – SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT.
- Presentar informe consolidado, de todas las actividades ejecutadas en desarrollo del Contrato y entregar para archivo del DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI – SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT cada una de las carpetas físicas y escaneadas, sabana predial totalmente diligenciada, tiras fotográficas impresas a color y grabadas en medio magnético, para adelantar el cierre predial.

- Velar por la buena calidad de los trabajos y procedimientos utilizados en ejecución de las actividades.
- Garantizar la idoneidad profesional y experiencia del grupo profesional encargado de la ejecución del Contrato.
- Mantener en reserva la información que obtenga y conozca en ocasión y en desarrollo del contrato, haciendo extensiva esta obligación a las personas que intervengan por cuenta del CONTRATISTA en su ejecución, aplicando a cabalidad el Código De Conducta Del Valuador NTS S 04 y/o el que lo modifique y/o actualice.
- En virtud de lo establecido en el artículo 15 del Decreto 1420 de 1998, en el cual se establece que el avalúo realizado por el CONTRATISTA será radicado por el mismo ante el DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI – SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT a más tardar al día siguiente en que se entregue el informe correspondiente, acompañado de los soportes en la etapa de identificación predial, con el objeto de que no se venzan los términos para pedir la revisión e impugnación de los avalúos presentados.
- El avaluador deberá certificar que puede cumplir con lo establecido en la Ley 524 de 1999 –reglamentada por el Decreto 1747 de 2000-, Ley 1341 de 2009, Ley 1143 de 2007, CONPES 3620 de 2009, Ley 1564 de 2012 y artículo 244 Código General del Proceso.
- El CONTRATISTA se compromete a mantener vigente, durante la ejecución del Contrato, los precios ofertados en la propuesta.
- El CONTRATISTA se compromete a cumplir, además de las obligaciones inherentes a la naturaleza del Contrato, las derivadas de las disposiciones legales vigentes que regulan su actividad.
- El CONTRATISTA se compromete a responder ante cualquier reclamación, observación, queja o recurso, elevada por cualquier ente de control, entidad pública o entidad privada, de carácter técnico, jurídico y/o financiero que se pueda presentar en la ejecución del Contrato y la entrega del producto final, en el momento de su liquidación y hasta la fecha de finalización establecida en la Póliza de Garantía de Calidad del Servicio.
- El CONTRATISTA deberá resolver las observaciones que se presenten por el propietario del inmueble ofertado con base en el avalúo por él elaborado, proyectando la correspondiente respuesta.
- El CONTRATISTA deberá apoyar la elaboración de Resoluciones frente a recursos interpuestos u otros, respecto a los avalúos por él elaborados.
- Todos los costos que impliquen el desarrollo de las actividades serán por cargo y cuenta del CONTRATISTA.
- Atender las disposiciones de la Ley 1673 de 2013.
- Adelantar el diagnóstico técnico y certificado de existencia y habitabilidad del inmueble junto con el inventario de la vivienda a través de un profesional arquitecto, ingeniero o afín cuya matrícula profesional esté vigente.
- Abstenerse de iniciar procesos de avalúo o verificación a inmuebles que son evidentemente inviables bien sea porque es predecible su elevado costo o porque a simple vista no tienen las condiciones mínimas.
- El CONTRATISTA deberá llevar un control sobre la ejecución del contrato, con el fin de no sobrepasar el monto de éste en ningún momento. En el evento de que el CONTRATISTA suministre más del valor contratado, lo hará a su cuenta y riesgo, y el Distrito de Santiago de Cali no asumirá ningún costo adicional.

- El CONTRATISTA deberá tener disponibilidad permanente para atender los requerimientos del DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI – SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT – Proyecto Plan Jarillón de Cali, dando cumplimiento a los tiempos de entrega de acuerdo con la necesidad.
- El CONTRATISTA deberá garantizar la disponibilidad necesaria del recurso humano y de los equipos requeridos para la realización de las actividades, tales como: Computadores, cámaras fotográficas, transporte y demás elementos requeridos para la completa y eficiente ejecución del contrato en los tiempos estipulados
- Velar por la buena calidad de los trabajos y procedimientos utilizados en la elaboración del avalúo, en virtud de lo cual, efectuará las revisiones o modificaciones al informe del avalúo cuando el DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT así lo requiera, mediante comunicación escrita, indicando claramente los motivos de dicha solicitud de conformidad con el Decreto 1420 de 1998 y la Ley 80 de 1993.
- Mantener en reserva la información que se obtenga y se conozca con ocasión al desarrollo del Contrato, obligación extensiva a las personas que intervengan por cuenta de éste en su ejecución.

2.3. Productos Entregables

Acorde a las actividades en mención, el CONTRATISTA deberá realizar entrega de los siguientes PRODUCTOS ENTREGABLES en medio físico y digital consolidado, teniendo en cuenta los siguientes requerimientos:

- Documentación física y digital de cada predio objeto de avalúo, certificados de tradición y libertad, certificados de estratificación del predio y certificado de uso del suelo.
- Salida cartográfica impresa por cada predio objeto de avalúo, identificando número predial, localización general y detalle, accesos, área y linderos, vías, ríos y quebradas a escala 1:1000.
- Archivo digital en formato *.dwg y *.shp que corresponda con la salida cartográfica impresa por cada predio objeto de avalúo en el Sistema de Referencia Local MAGNA SIRGAS Origen Cali.
- Registro fotográfico digital de cada predio y mejoras más relevantes objeto del avalúo (Se requiere de una fotografía por cada ítem valorado).
- Documento físico y versión digital con la evaluación de las condiciones de cada inmueble de acuerdo con la ficha predial y sus componentes jurídico catastral y cartográfico, y la metodología delimitada por el IGAC.
- Documento físico y versión digital del concepto del perito avaluador (certificación de avalúo), dentro del plazo establecido por el DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT, el cual no podrá exceder de veinte (20) días hábiles, los cuales se contarán a partir del día siguiente al recibo de la solicitud con toda la información y documentación establecidos.
- Documento físico y versión digital del avalúo final para cada predio con todas las observaciones a que hubiere lugar y en las prioridades indicadas, respondiendo en un término mínimo de tres (3) días las observaciones realizadas por el DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT o por los usuarios durante la vigencia legal del avalúo.
- Documento físico y versión digital con la memoria explicativa del procedimiento empleado en la elaboración de los respectivos avalúos, junto con las investigaciones de tipo económico y reglamentaciones urbanísticas vigentes (Certificado del Uso del Suelo).

- Documento físico y versión digital con la identificación de los factores que influyen de manera directa en el valor del inmueble (rondas de río, servidumbres, humedales, reglamento de propiedad horizontal, planes parciales, etc).
- Reglamentación urbanística aplicable al proceso contractual en copia impresa y digital respecto al Plan de Ordenamiento Territorial vigente a la fecha y demás instrumentos de planificación, según sea el caso.
- Actas de reunión física y digital debidamente firmadas relacionadas con el objeto de la contratación.
- Cronograma físico y digital implementado para el desarrollo de las actividades objeto contractual debidamente firmado y concertado con la entidad CONTRATANTE.
- Documento físico y versión digital del informe consolidado de diagnóstico técnico incluyendo anexos digitales e impresos correspondientes al presente proceso contractual.

ENTREGABLES		CANTIDAD	MEDIDA
1.	Documentación de cada predio objeto de avalúo, certificados de tradición y libertad, certificados de estratificación del predio y certificado de uso del suelo.	Por cada predio objeto de avalúo deberá consolidarse la documentación referida para disponer en expediente físico en archivo central.	Número de documentos y folios.
2.	Salida cartográfica impresa por cada predio objeto de avalúo, identificando número predial, localización general y detalle, accesos, área y linderos, vías, ríos y quebradas a escala 1:1000.	Una por cada predio objeto de avalúo.	Número de planos por predio a escala 1:1000.
3.	Archivos en formato *.dwg y *.shp de los predios objeto de avalúo en el Sistema de Referencia Local MAGNA SIRGAS Origen Cali.	Un archivo digital	Un archivo digital
4.	Registro fotográfico del predio y las mejoras más relevantes objeto del avalúo (Se requiere de una fotografía por cada ítem valorado).	Por cada predio objeto de avalúo deberá consolidarse el registro para disponer en expediente físico y digital en archivo central.	Fotos por predio impresas y en digital consolidar una carpeta por predio que contenga las fotos del predio.
5.	Evaluación de las condiciones de cada inmueble de acuerdo con la	Un informe técnico que contenga la	Un informe técnico impreso y digital

	ficha predial y sus componentes jurídico catastral y cartográfico, y la metodología delimitada por el IGAC.	relación de los predios objeto de avalúo.	debidamente firmado.
6.	Concepto del perito avaluador (certificación de avalúo), dentro del plazo establecido por el DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT, el cual no podrá exceder de veinte (20) días hábiles, los cuales se contarán a partir del día siguiente al recibo de la solicitud con toda la información y documentación establecidos.	Por cada predio objeto de avalúo deberá consolidarse el concepto para disponer en expediente físico y digital en archivo central.	Concepto por predio
7.	Avalúo final para cada predio con todas las observaciones a que hubiere lugar y en las prioridades indicadas, respondiendo en un término mínimo de tres (3) días las observaciones realizadas por el DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT o por los usuarios durante la vigencia legal del avalúo.	Por cada predio objeto de avalúo deberá consolidarse el avalúo final para disponer en expediente físico y digital en archivo central.	Avalúo por predio.
8.	Memoria explicativa del procedimiento empleado en la elaboración de los respectivos avalúos, junto con las investigaciones de tipo económico y reglamentaciones urbanísticas vigentes (Certificado del Uso del Suelo).	Una memoria explicativa que contenga la relación de los predios objeto de avalúo.	Un informe técnico impreso y digital debidamente firmado.
9.	Identificación de los factores que influyen de manera directa en el valor del inmueble (rondas de río, servidumbres, humedales, reglamento de propiedad horizontal, planes parciales, etc).	Un informe de identificación de factores que contenga la relación de los predios objeto de avalúo.	Un informe técnico impreso y digital debidamente firmado.

10.	Reglamentación urbanística aplicable al proceso contractual en copia impresa y digital respecto al Plan de Ordenamiento Territorial vigente a la fecha y demás instrumentos de planificación, según sea el caso.	Reglamentación general del proceso para disponer en expediente físico en archivo central.	Numero de documentos y folios.
11.	Actas de reunión debidamente firmadas relacionadas con el objeto de la contratación.	Las que se consideren pertinentes en el marco de las obligaciones contractuales.	Numero de documentos y folios.
12.	Cronograma para el desarrollo de las actividades objeto contractual debidamente firmado y concertado con la entidad CONTRATANTE.	Un cronograma de actividades	Un cronograma de actividades impreso y digital debidamente firmado.
13.	Informe consolidado de diagnóstico técnico incluyendo anexos digitales e impresos correspondientes al presente proceso contractual.	Un informe consolidado que contenga la relación de los predios objeto de avalúo.	Un informe técnico impreso y digital debidamente firmado.

2.4. Aspectos Regulatorios

El marco normativo de la contratación con recursos públicos estan enmarcados por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, así como las normas complementarias en función de la actividad contractual.

La normatividad aplicable en la que se involucran los actores del presente proceso de contratación es la siguiente:

- Ley 80 de 1993, por media de la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.
- Ley 1150 de 2007, Se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos.
- Decreto 1082 de 2015, Par el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública.

- Estatuto Anti trámites Decreto 19 de 2012, Par el cual se dictan normas para suprimir a reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarias existentes en la Administración Pública.
- Decreta 1464 de 2010, Par el cual se reglamenta parcialmente la ley 1150 de 2007 en relación con la verificación de las condiciones de las proponentes y su acreditación para et Registro Única de Proponentes a cargo de las Cámaras de Comercio y se dictan otras disposiciones.
- Ley 489 de 1998 Organización y Funcionamiento de la Administración Pública. • Ley 816 de 2003 Apoya a la industria Nacional.
- Ley 1474 de 2011, por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública.
- Ley 1437 de 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de la Contencioso Administrativo.
- Decreto 1372 de 1992, reglamentario del Estatuto Tributario y se dictan otras disposiciones
- Decreto 111 de 1996, compilación de normas que conforman el Estatuto Orgánico del Presupuesto.
- Ley 1607 de 2012, Por la cual se expiden normas en materia tributaria y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 0862 de 2013, por media del cual se reglamenta parcialmente la Ley 1607 de 2012.
- Decreto 1860 del 24 de diciembre de 2021.

Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculten lograrla selección adecuada que permitirán la consecución de los mismos. Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea. Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales.

IV. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

La información de la demanda permite a la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat recopilar información histórica sobre cómo se ha contratado análisis profundo conocer las experiencias y recopilar información sobre las buenas prácticas que implementa tanto

el Distrito de Santiago de Cali, coma otras entidades estatales y organizaciones para su contratación.

La información orienta la definición y verificación de la necesidad, así coma la determinación de requisitos habilitantes, especificaciones, requisitos mínimos técnicos y metodologías de evaluación y adjudicación, entre otros. A continuación, presenta la información consultada para este fin par parte de las dependencias del Distrito.

3.1. Procesos de Contratación de la Alcaldía de Santiago de Cali

No. PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	VALOR	PLAZO	MODALIDAD	CÓDIGOS UNSPC
4163.001.32.1.206-2021	SECRETARÍA DE GESTIÓN DEL RIESGO DE EMERGENCIAS Y DESASTRES DE CALI	Contratar la prestación de servicios de avalúos comerciales de bienes inmuebles y la expedición del Diagnóstico Técnico y Certificado de Existencia y Habitabilidad e Inventario de los predios requeridos por el Proyecto Plan Jarillón de Cali, en el Marco de la ejecución de las actividades del Convenio Interadministrativo No. 016 de 2017, en desarrollo del proyecto denominado "PREVENCIÓN DE RIESGOS FÍSICOS Y SOCIALES PARA LOS HABITANTES DE LAS ZONAS ALEDAÑAS AL JARILLÓN DEL RÍO CAUCA Y LAGUNAS C	74.680.215	260 días	Mínima cuantía	80131800 80131802
4163.001.32.1.362	SECRETARÍA DE GESTIÓN DEL RIESGO DE EMERGENCIAS Y DESASTRES	Contratar la prestación de servicios de avalúos comerciales de bienes inmuebles y la expedición del Diagnostico Técnico y Certificado de Existencia y Habitabilidad de los predios requeridos por el Proyecto Plan Jarillón de Cali, en el Marco de la ejecución de las actividades del Convenio Interadministrativo No.	79.047.600	155 DIAS	Mínima cuantía	80131800 80131802

		016 de 2017 suscrito para aunar esfuerzos con el Fondo Adaptación, de acuerdo con la FICHA EBI BP-26000540 "Prevención del riesgo por inundación en las zonas aledañas al Jarillón del Río				

3.2. Procesos de Contratación de otras Entidades Estatales

No. PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	VALOR	PLAZO	CÓDIGOS UNSPC
MC-004-2023	SECRETARÍA GENERAL-DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO	"PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES Y AVALÚOS ESPECIALES DE PREDIOS, MEJORAS Y PERITAJES DE ACTIVIDAD ECONÓMICA QUE SE REQUIERAN DENTRO DE LAS ACTIVIDADES QUE DESARROLLA EL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO, DE LOS PLANES DE ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL CONTENIDOS EN LOS PLANES DE ADQUISICIÒN PREDIAL, PLAN DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL Y DEMAS DISPOSICIONES O ACTIVIDADES CONTEMPLADAS POR EL DEPARTAMENTO	116.000.000	8 (Meses)	80131800
INVITACION 007 DE 2023	SECRETARIA DE VIVIENDA Y MEDIO AMBIENTE-MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO	AVALUO PARA LA ADQUISICIÓN DE UN PREDIO QUE PERMITA LA CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD Y SUS SERVICIOS ECOSISTÉMICOS PARA GARANTIZAR EL ABASTECIMIENTO DE RECURSO HÍDRICO EN EL MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO	49.832.000	Mínima cuantía	80131800

MC-049-2022	INSTITUCION UNIVERSITARIA DE BARRANQUILLA -IUB	PRESTACIÓN DE SERVICI "UN NUEVO CAMPUS UNI BARRANQUILLA	5.950.000	Mínima cuantía	80131800	RCIAL DENTRO DEL RIAL, ESPECIAL Y P
MP-DGMA-MC-C-140-2022	REALIZAR EL AVALÚO PARA LA ADQUISICIÓN DE PREDIO EN ÁREAS DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA EN EL MARCO DEL PROYECTO: IMPLEMENTACIÓN DE ACCIONES PARA LA CONSERVACIÓN DE ÁREAS DE INTERÉS ESTRATÉGICO DE RECURSO HÍDRICO EN EL MUNICIPIO DE PALMIRA	ALCALDÍA MUNICIPIO DE PALMIRA	8.500.000	Mínima cuantía	80131802	

3.3. Análisis de las condiciones del proceso de contratación propio de acuerdo a los Procesos de Contratación identificados.

a. Modalidad de contratación

En virtud de los principios de economía, transparencia y responsabilidad y en cumplimiento de lo establecido en la Ley 80 de 1.993, Ley 1.474 de 2011 y el artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2.015, se justifica la escogencia de la presente modalidad de selección, en que el valor del contrato a celebrarse no excede el 10% de la Menor Cuantía para Santiago de Cali – Distrito Especial.

Por lo tanto, de conformidad con lo establecido en el literal b) del numeral 2º del artículo 2º DE LA Ley 1150 de 2007, la menor cuantía se calcula en 1000 SMLMV, esto es hasta el monto de MIL CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE

($1.160.000.000) para el caso del Distrito de Santiago de Cali. En este mismo sentido, mediante Decreto Nº 4112.010.20.0007 del 14 de enero de 2021, "Por el cual se fijan las cuantías para contratar en el Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico y de Servicios de Santiago de Cali para la vigencia fiscal año 2021", se fijaron las cuantías para contratar en la Alcaldía del Distrito Especial, indicando que cuando la cuantía del proceso que se pretende adelantar sea igual o inferior a CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($116.000.000), se adelantara por la modalidad de mínima cuantía.

El presente proceso se adelantara mediante el proceso de Selección de Mínima Cuantía, según el PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN PARA LA CELEBRACION DE CONTRATOS PARA LA ADQUISICION DE BIENES, SERVICIOS Y OBRAS CUYO VALOR NO EXCEDA EL DIEZ POR CIENTO (10%) DE LA MENOR CUANTIA EN LA ENTIDAD CONTRATANTE, cuyas reglas se determinan exclusivamente en el artículo 94 de la Ley 1.474 de 2011 y el artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1085 de 2.015, teniendo en cuenta que el presupuesto oficial para el presente proceso asciende a la suma de **NOVENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($99.155.856)** incluido IVA, retenciones, impuestos, tasas, contribuciones y todo costo directo e indirecto que la ejecución conlleve, el cual se financiará con cargo al presupuesto de inversión de la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat del Distrito de Santiago de Cali para la vigencia fiscal 2023 y de conformidad al PAC y al certificado de disponibilidad presupuestal descrito en el numeral 4 del estudio previo.

El valor se estableció teniendo en cuenta el estudio de mercado realizado, así entonces, se recibieron cotizaciones de las siguientes tres empresas, a saber:

Cotización No. 1	**Cotización No. 2**	**Cotización No. 3**
GESTIÓN PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS **GPIB** **Carrera 5 # 10-63 oficina 607, Edif. Colseguros (Cali,**	**GESTIOPOLIS SAS** **NIT. 900.374.170-3** **CARRERA 66 B No. 13 A 120** **B/ BOSQUES DEL LIMONAR -** **Teléfonos 379 75 06 -483 76**	**INMOPACIFICO** **INMOBILIARIA** **PBX: (602) 883-4700** **Cel: (315) 565-4287**

Colombia) Tel: 3168779439 email:gpibsascali@gmail.com	**56 gestiopolis.sas@gmail.com**	**E-mail:** **cali@inmopacifico.com.co**

ITEM	DESCRIPCIÓN	Cotización No. 1	Cotización No. 2	Cotización No. 3	PROMEDIO
1	Avaluó a 32 bienes inmuebles en la zona rural y urbana del Distrito de Santiago de Cali	$100.000 (IVA INCLUIDO)	$97.464.000 (IVA INCLUIDO)	100.003.570 (IVA INCLUIDO)	**$99.155.856**

Del anterior estudio del mercado y conforme a las cotizaciones realizadas haciendo uso del promedio de los valores señalados en cada una de ellas, IVA incluido, se estimó valor del presupuesto oficial, , así:

ITEM	DESCRIPCIÓN	VALOR
1	Avaluó a 32 bienes inmuebles en la zona rural y urbana del Distrito de Santiago de Cali	$99.155.856

Con fundamento en lo anterior, la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat, realizara un proceso de selección de mínima cuantía a través de la plataforma SECOP II y la invitación publica se integra como parte fundamental del proceso y como elemento del contrato resultante, es decir la aceptación de la oferta.

En tal razón por sus características no se exigirá clasificación en el Registro Único de Proponentes de la Cámara de Comercio de conformidad con lo establecido en el artículo 6 Ley 1150 de 2007y el artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015.

El régimen jurídico aplicable al presente proceso y el contrato que de él se derive , será el previsto en la Constitución Política, La Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007,

Ley 1474 de 2011, Decreto Ley 019 de 2012, Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015, y demás normas concordantes, se regirá igualmente por lo establecido en el Manual de Contratación de Santiago de Cali – Distrito Especial Versión 1 Código MAJA01.02.18M01, las reglas previstas en la Invitación Publica, Estudios Previos, las adendas y aclaraciones que se expidan durante el desarrollo del proceso.

b. Plazo

El plazo de ejecución para el Contrato resultante del presente proceso será de TREINTA (30) días calendario contados a partir del perfeccionamiento del mismo y firma del Acta de inicio; fecha en la cual se deberán entregar a satisfacción, de acuerdo a las especificaciones técnicas, la totalidad de los avalúos realizados por el CONTRATISTA.

c. Garantias:

Las Entidades Estatales no están obligadas a exigir garantías en los Procesos de Contratación de mínima cuantía. Si la Entidad Estatal decide exigir garantías en los procesos de selección de mínima cuantía debe ser una consecuencia del Riesgo del Proceso de Contratación y del sector económico al cual pertenecen los posibles oferentes.

Teniendo en cuenta la estimación y tipificación de los riesgos, el Distrito de Santiago de Cali, Fondo Especial de Vivienda, considera necesario amparar la ejecución del contrato, para lo cual el contratista deberá constituir a favor del el Distrito de Santiago de Cali – Fondo Especial de Vivienda de Santiago de Cali, identificado con NIT 805013033-1 las garantías requeridas de acuerdo con el Artículo 7 de la Ley 1150 y la Sección 3.- Garantías. Subsección 1.- Generalidades del Decreto 1082 de 2015, dichas garantías consistirán en pólizas expedidas por compañías de seguros legalmente autorizada para funcionar en Colombia, en patrimonios autónomos y en garantías bancarias y en general, en los demás mecanismos de cobertura del riesgo autorizados por el reglamento para el efecto y cumplan con todos los requisitos de ley.

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 2.2.1.2.3.1.2 del Decreto 1082 de 2015, en los procesos de contratación, los oferentes o contratistas podrán otorgar únicamente, como mecanismos de cobertura del riesgo, cualquiera de las siguientes garantías:

1. Contrato de seguro contenido en una póliza.
2. Patrimonio Autónomo.
3. Garantía Bancaria.

Para el presente proceso de contratación, el mecanismo de cobertura de riesgo elegido es la póliza de seguros, dado que es el mecanismo más expedito y, de acuerdo con el Artículo 7 de la Ley 1150 y la Sección 3.- Garantías. Subsección 1.- Generalidades del Decreto 1082 de 2015.

La garantía solicitada tiene por objeto respaldar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que surjan a cargo de los proponentes y contratistas frente a las entidades estatales, por razón de la presentación de la oferta, celebración del contrato, ejecución y su liquidación. Por tanto, con sujeción a los términos del respectivo contrato deberá cubrir cualquier hecho constitutivo de incumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista en los términos de la respectiva garantía la cual debe ser suficiente de acuerdo con las distintas clases de operaciones amparadas.

La garantía debe englobar todas las seguridades que la entidad estatal necesite exigir frente a los riesgos que puedan llegar a afectarla debido al contrato, aún respecto de aquellos que acaezcan después de finalizado el mismo, previniendo de esta manera un mecanismo de protección a las entidades del Estado contra el incumplimiento de las obligaciones contractuales. En las condiciones anotadas, con el otorgamiento de la garantía se debe asegurar a la entidad contratante que la totalidad del proceso contractual quede debidamente protegido.

De acuerdo con lo anterior se tiene que la garantía única es el medio para amparar un conjunto de riesgos presentes en la contratación. Es así como la garantía debe contener todos los amparos que se requieran en función del contrato, esto es, aquellos que correspondan al alcance de las obligaciones y prestaciones del respectivo contrato estatal, así:

Riesgos a Amparar por el Contratista	Tipo o clase de garantía	Valor	Base de Liquidación	Vigencia del Seguro
Cumplimiento del contrato	Póliza de seguro	Diez por ciento (10%) del valor contratado	El valor del contrato	El término de ejecución del contrato y cuatro (4) meses más
Calidad del servicio	Póliza de seguro	Veinte por ciento (20%) del valor contratado	El valor del contrato	El término de ejecución del contrato y cuatro (4) meses más
Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales.	Póliza de seguro	Cinco por ciento (5%) del valor del contrato	El valor del contrato	El término de ejecución del contrato y tres (3) años más

En el evento de concederse prórrogas en el plazo para la ejecución del contrato o celebrarse contratos adicionales, se procederá así:

a) Si es prórroga del plazo, se prorrogará la vigencia de la garantía en los correspondientes riesgos amparados, teniendo el Contratista el plazo fijado por el Distrito de Santiago de Cali – Fondo Especial de Vivienda, para presentar dicha prórroga o extensión de la garantía.

b) Si es aumento del valor del contrato aumentará el valor asegurado de los riesgos amparados en la garantía otorgada, en igual proporción y tendrá el plazo fijado por Distrito de Santiago de Cali – Fondo Especial de Vivienda, para presentar dichas modificaciones.

En el evento de que por cualquier motivo el Distrito de Santiago de Cali – Fondo Especial de Vivienda haga efectiva la garantía constituida, el Contratista se compromete a constituir nueva garantía en la proporción por el término pertinente y amparando el riesgo correspondiente.

En el contrato que se celebre se entienden incluidas las cláusulas excepcionales de caducidad, terminación, modificación e interpretación unilateral del contrato previsto en la Ley 80 de 1993 y la cláusula penal pecuniaria, la cual no podrá ser inferior al 20% del valor total del contrato.

En caso de incumplimiento por parte del contratista, la entidad sometida al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, en este caso el Distrito de Santiago de Cali – Fondo Especial de Vivienda, podrá declarar el incumplimiento, cuantificando los perjuicios del mismo, imponer las multas y sanciones pactadas en el contrato, y hacer efectiva la cláusula penal, observando lo consagrado en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011.

En caso de que el CONTRATISTA incurra en mora o incumplimiento parcial de alguna de las obligaciones adquiridas en este contrato, el Distrito podrá imponer al contratista, mediante resolución motivada multas sucesivas equivalentes al uno por mil (1/1000) del valor del contrato por cada día de atraso en el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

Podrá igualmente la entidad declarar la caducidad cuando se den las circunstancias previstas en el artículo 18 de la Ley 80 de 1993, con lo cual se entiende ocurrido el siniestro de incumplimiento amparado por la garantía única. Lo anterior sin detrimento del ejercicio de las acciones a que hubiere lugar para reclamar los mayores perjuicios causados por el incumplimiento y no cubierto por estos valores.

d. Criterios de Evaluación

El DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT, previo los estudios correspondientes y el análisis comparativo de las propuestas, aceptará oferta al proponente que una vez verificada su oferta económica sea la del menor precio, en concordancia con lo previsto en el numeral 4 del artículo 2.2.1.1.2.2.3 del Decreto 1082 de 2015.

De conformidad a lo anterior, en el factor precio se verificará la propuesta del proponente con el menor precio, según lo considerado en la invitación pública y en cumplimiento a lo previsto en el numeral 1º el artículo 5º de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.1.2.2.3 del Decreto 1082 de 2015, se indica los requisitos habilitantes que serán exigidos por la Entidad para acreditar su capacidad jurídica y capacidad técnica.

IV. ANALISIS DE LA OFERTA

4.1. Identificación de proveedores

Proponentes a nivel nacional registrados e inscritos en la diferentes Cámaras de Comercio los cuales se encuentra registrados en la plataforma de la Superintendencia de Sociedades y que consolida toda la información registrada por estas, a su vez determina que no hay necesidad que estén registrados en el Registro Único de Proponentes (RUP), por ser proceso de minina cuantía; al momento de efectuar la consulta con la base de datos del Informe de las 10.000 empresas a corte de 2020; se realizó la filtración por código CIUU arrojando 167 registros de empresas registradas en los siguientes ítems

Se genera una muestra de las empresas que pueden prestar estos servicios por medio de las actividades CIUU 6820 correspondiente a:

- Las actividades inmobiliarias que se realizan a cambio de una retribución o por contrata incluidos los servicios inmobiliarios.

- La compra, venta, administración, alquiler y/o arrendamiento de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrata.
- La valuación inmobiliaria a cambio de una retribución o por contrata.

- La promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios a cambio de una retribución o por contrata.

- La consultoría inmobiliaria a cambios de una retribución o por contrata.

- La administración de condominios, conjuntos residenciales, centros comerciales y plazas de mercado, entre otros.

Y se genera una muestra de las actividades CIUU 6810 correspondiente a:

- El alquiler y/o arrendamiento de casas y apartamentos amoblados o sin amoblar por períodos superiores a treinta días: – Promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios. – Subdivisión de terrenos en lotes, sin mejora de los mismos. – El suministro de espacio solo para albergue de animales.

- La compra, venta, administración, alquiler y/o arrendamiento de bienes inmuebles propios o arrendados, tales como: inmuebles residenciales e inmuebles no residenciales e incluso salas de exposiciones, salas cinematográficas, instalaciones para almacenamiento, centros comerciales y terrenos.

V. CONCLUSIONES

Para este análisis del sector podemos deducir que dadas las condiciones de cantidad de los predios a avaluar y su ubicación dentro de la ciudad el valor referente para este ejercicio contractual el monto estimado será hasta **$ 99.155.856** con bases a las cotizaciones realizadas y manteniendo los principios de economía establecidas en los manuales y guías de contratación y considerando que por su monto está contratación se realizará bajo la modalidad de Mínima Cuantía. Teniendo en cuenta que no se realizarán pagos anticipados ni anticipo y que los pagos se realizarán contra entrega de los productos contratados, la entidad pública no ve la necesidad de realizar análisis de las condiciones financiera y organizacionales de los proponentes y tampoco exigirá a los mismos acreditar estos indicadores dentro del presente proceso de selección.

Rol Financiero

ORIGINAL FIRMADO

Edwin Alexander Velandia Guerrero
Cargo: Contratista

Rol técnico

ORIGINAL FIRMADO

Andrés Felipe Muriel Gutiérrez
Cargo: Contratista

Rol Jurídico

ORIGINAL FIRMADO
Denis Eliana Hernández Niño
Cargo: Contratista