1. INFORMACION GENERAL

Fecha: 30/09/2025
Entidad: Distrito de Santiago de Cali
Número del proceso: 4147.010.32.1.995-2025
Organismo: Secretaria de Vivienda Social y Hábitat SVSH

2. DESCRIPCION DEL DOCUMENTO

El presente documento, contiene el análisis del sector del proceso de contratación adelantado por Santiago de Cali Distrito Especial- Secretaria de Vivienda Social y Hábitat para la contratación de "*REALIZAR EL ANÁLISIS TÉCNICO PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE LOS PREDIOS OBJETO DE ADQUISICIÓN Y/O GESTIÓN LOCALIZADOS EN ZONAS POTENCIALES PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE HÁBITAT Y/O VIVIENDA EN EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI.*", en cumplimiento del deber de las entidades estatales de analizar el mercado relativo al objeto del proceso de contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

3. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con la función asignada a las entidades estatales de adquisición de bienes, obras y servicios, las mismas se encuentran orientadas a satisfacer las necesidades de la Entidad y a obtener el mayor valor por dinero. En consecuencia, la Entidad debe entender y conocer: (a) cuál es su necesidad y cómo puede satisfacerla; (b) cómo y quiénes pueden proveer los bienes, obras y servicios que necesita; y (c) el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad.

El artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 del 2015, 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. El resultado del análisis debe plasmarse en los estudios y documentos previos y debe ser proporcional al valor del proceso de contratación, la naturaleza del objeto a contratar, el tipo de contrato y a los riesgos identificados para el Proceso de Contratación.

El presente documento busca ayudar a la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat a entender el mercado del bien, obra o servicio que la Entidad pretende adquirir, para estructurar el proceso de contratación con la información necesaria que permita alcanzar los objetivos de eficacia,

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

eficiencia, economía, promoción de la competencia y manejo del riesgo.

La gestión de suelo definida dentro de las funciones del Organismo deberá entenderse como la gestión predial descrita como el proceso a través del cual se realiza el estudio social, económico, jurídico y técnico de los inmuebles requeridos para un programa o proyecto de vivienda o hábitat específico. Dicho estudio se materializa en fichas con la información de los predios objeto de estudio, los registros topográficos, estudios de títulos y avalúos comerciales y demás documentos, con el fin de proveer los insumos necesarios para llevar a cabo el proceso de adquisición predial y garantizar la disponibilidad del suelo que se demande.

La gestión predial inicia con el resultado de los estudios de prefactibilidad y factibilidad de los inmuebles que se encuentran definidas en las alternativas del proyecto y, posteriormente, la adquisición predial se realiza a partir de los predios identificados dentro del polígono con la alternativa escogida en la etapa de factibilidad del proyecto que se quiere desarrollar, donde para su efectiva adquisición existen instrumentos como el derecho de preferencia en favor de los bancos inmobiliarios, la enajenación y la expropiación.

Que el Acuerdo Municipal 0578 de 2024, por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali 2024-2027 “CALI CAPITAL PACIFICA DE COLOMBIA” en el CAPÍTULO III.
PROPÓSITO 2: CALI RENOVADA Y SOSTENIBLE en el Artículo 18. Reto: Territorio Planificado y conectado cuyo objetivo plantea promover el desarrollo integrado y sostenible de Santiago de Cali en la región, mejorando la conectividad y el ordenamiento territorial para el fomento de la cohesión socioeconómica, cultural y ambiental, así como la optimización de la infraestructura de transporte y servicios públicos; presenta, en su Programa: vivienda sostenible, saneamiento básico y servicios públicos, mejorar la calidad de vida de la población, en especial de los sectores más vulnerables, aumentando el acceso a viviendas dignas, saneamiento básico y de servicios públicos eficientes y sostenibles.

Aunado a lo anterior, plantea diversos indicadores que contribuirán a mejorar las estadísticas en materia de ordenamiento territorial.

Esta dimensión tiene como objetivo el desarrollo territorial de Santiago de Cali a partir de la concreción de las apuestas que, en el corto plazo, establece el modelo de Ordenamiento Territorial del POT, acuerdo 0373 de 2014, el cual tiene como uno de sus propósitos posicionar la oferta ambiental como base del ordenamiento.

Es por lo anterior, que se busca fortalecer las acciones de planificación y control del desarrollo

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

territorial del municipio, desarrollando los instrumentos reglamentarios de planeación, gestión y financiación establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali (Acuerdo 0373 de 2014).

En este contexto, teniendo en cuenta que el déficit de espacio público en la ciudad de Santiago de Cali, nace el proyecto Boulevard Figueroa, un parque lineal diseñado con un enfoque ambiental y recreativo, cuyo objetivo principal es la recuperación de un área actualmente afectada por la ocupación irregular, el depósito de residuos sólidos y problemas ambientales como la mala calidad del aire y la inseguridad. El proyecto busca renaturalizar el espacio público mediante la valorización de la flora existente, compuesta principalmente por ceibas y samanes, que garantizarán la conectividad ecológica a lo largo del corredor. Además, se organiza a lo largo de un corredor lúdico estructurado en 10 zonas de encuentro, diseñadas para albergar actividades dirigidas a los diferentes grupos etarios de la comunidad.

El Bulevar constituye el límite entre las comunas 14 y 15, es un espacio alargado que se extiende a lo largo de la carrera 28C, conectando la Avenida Ciudad de Cali al occidente y la carrera 28D Troncal Agua Blanca al suroriente, con un área intervenir de 47.126,47 m2 que corresponden a 665.71 metros lineales como se detalla a continuación

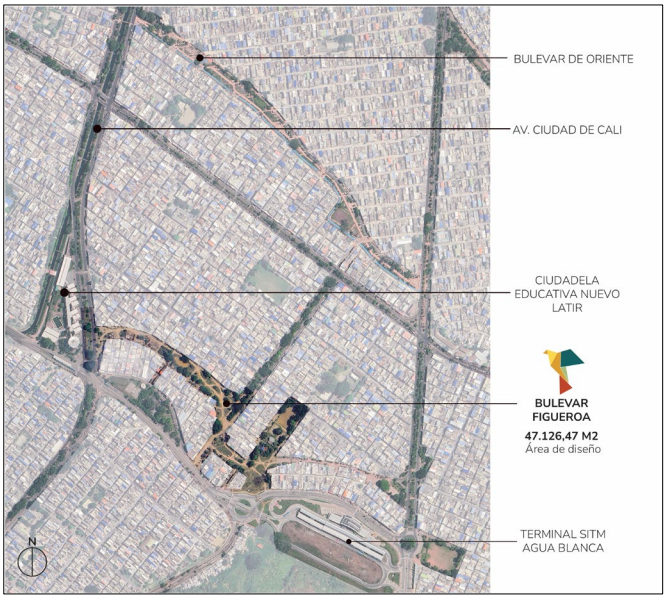


Ilustración 1. Localización del proyecto.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

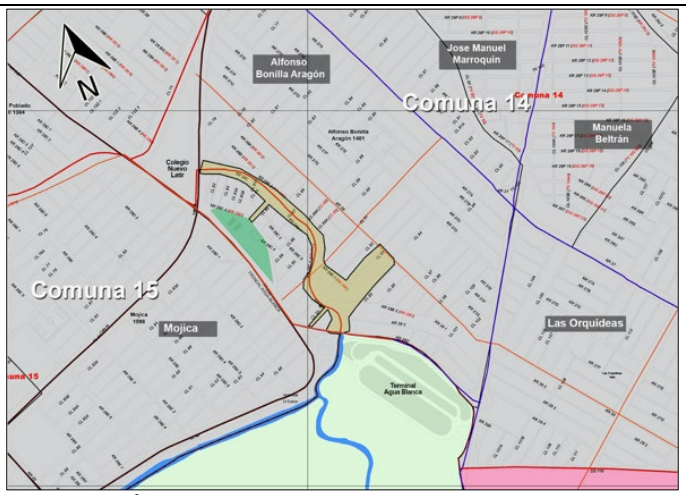


Ilustración 2. Área de intervención del proyecto Boulevard Figueroa.

Así mismo, se contempla el desarrollo del Proyecto Integral Cristo en su tramo IV, el cual se localiza entre el kilómetro 2 de la vía a Cristo Rey, sector Brisas de los Cristales, en el corregimiento Los Andes, hasta límite con el Tramo V donde se encuentra ubicado el Centro de Atención al Visitante (CAV). Esta franja del proyecto se desarrolla sobre la cordillera Occidental, en el cerro de los Cristales.

Este tramo se encuentra al interior del Ecoparque Cristo Rey, que corresponde a un área natural de gran importancia ambiental, cultural y paisajística para el Distrito Especial de Santiago de Cali.

Es por lo anterior, que se requiere adelantar la gestión predial mediante la adquisición de los bienes inmuebles referidos en ese requerimiento técnico en cuanto al conocimiento de su valor comercial, dado que esto posibilitará al final su compra para la construcción de dicho tramo.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

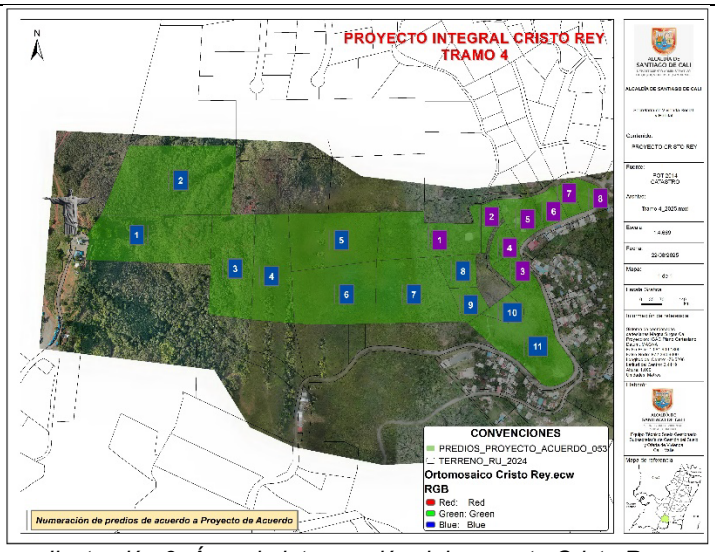


Ilustración 3. Área de intervención del proyecto Cristo Rey

Por otro lado, teniendo en cuenta que el déficit cuantitativo de vivienda estimado por el DANE es de 15.000 hogares, la actual administración platea cubrir 56,6 % de la demanda equivalente a 8.500 soluciones habitacionales generadas, para igual número de hogares, mediante, la asignación de 4.000 subsidios distritales de vivienda en sus diferentes modalidades: 580 VIS - VIP, 200adulto mayor, 600 fuerza mayor, 220 población especial, 2400 arriendo plan Jarillón.

Frente a la generación de oferta de vivienda se plantea generar 4.500 unidades habitacionales: 80 Santa Elena, 400 planes parciales de renovación urbana, 2.000 plan parcial porvenir, 280 talleres del municipio, 125 predios recibidos de la SAE, 235 auto construcción, 780 convenios con particulares o entidades estatales y 600 laguna Pondaje y charco azul.

Lo anterior, a partir de la realización de las visitas técnicas y levantamientos topográficos a los terrenos, el diagnóstico técnico que permita determinar las áreas potenciales netas para el desarrollo de este tipo de proyectos, el análisis a los estudios técnicos, jurídicos, sociales y financieros enfocados en generar suelo determinando la viabilidad técnica y jurídica del terreno para su gestión y/o adquisición.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

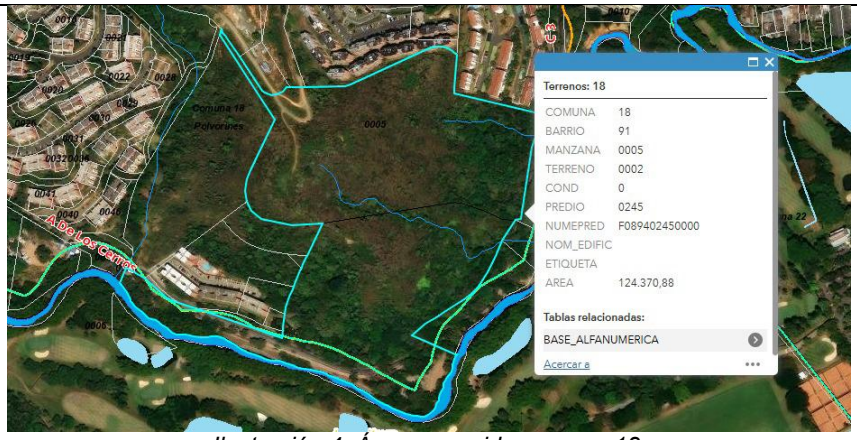


Ilustración 4. Área requerida comuna 18.

Dicho lo anterior, la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat tiene a su cargo el Proyecto de Inversión BP-26005429 “Fortalecimiento de la oferta habitacional en Santiago de Cali”, el cual tiene como objetivo general contener el déficit habitacional en Santiago de Cali, en dicho proyecto tiene dentro de sus actividades realizar la gestión del suelo mediante los instrumentos normativos para la formulación y desarrollo de proyectos habitacionales y de hábitat. Dicha gestión, se realiza a partir de la identificación de terrenos públicos y/o privados potenciales para el desarrollo de proyectos de vivienda VIP / VIS y hábitat.

En este proyecto se contemplan las actividades 1.1.2 Realizar la gestión del suelo mediante los instrumentos normativos para la formulación y desarrollo de proyectos habitacionales y de hábitat, 1.1.3 Precisar el valor comercial de los predios aptos para el desarrollo de proyectos habitacionales y de hábitat, 1.1.4 Adquirir predios potenciales para el desarrollo de proyectos habitacionales y de hábitat, 1.1.5 Efectuar los trámites tendientes para la adquisición, en las modalidades de enajenación voluntaria y expropiación administrativa y/o judicial, 1.1.6 Realizar los gastos y/o trámites correspondientes al proceso de legalización derivados de la gestión predial.

Para iniciar con el proceso de Gestión Predial, es muy importante realizar los avalúos comerciales de los predios objeto de adquisición en marco al desarrollo del Proyecto, los cuáles se realizarán con base a 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.

Por lo anterior, se requieren realizar los avalúos comerciales a los predios (públicos y/o privados) potenciales para el desarrollo de proyectos habitacionales y de hábitat, con base en los estudios técnicos, jurídicos, administrativos, ambientales, sociales y financieros, realizados previamente por parte del equipo técnico y jurídico de la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

4. DEFINICIONES

Esta tabla proporciona definiciones claras de los términos claves relacionados con el análisis del sector para "*REALIZAR EL ANÁLISIS TÉCNICO PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE LOS PREDIOS OBJETO DE ADQUISICIÓN Y/O GESTIÓN LOCALIZADOS EN ZONAS POTENCIALES PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE HÁBITAT Y/O VIVIENDA EN EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI.*", lo que facilita la comprensión de los conceptos esenciales para quienes leen o trabajan con el documento:

Termino	Definición
Contratista	Es el proponente que resulte adjudicatorio y suscriba el contrato objeto del presente Proceso de Contratación.
Avaluó	Ejercicio técnico que permite determinar cuánto vale un bien mueble o inmueble y por qué valor se podría negociar con un posible interesado, de manera libre y equitativa
Avaluador	Son aquellas personas naturales que poseen la formación y/o experiencia debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un bien y que se encuentran inscritas en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA.
IPC	Índice del Precio al Consumidor Es una medida del cambio (variación), en el precio de bienes y servicios representativos del consumo de los hogares del país conocido como canasta
DANE	Departamento Administrativo Nacional de Estadística
UNSPSC	Código Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas
CIIU	Clasificación Internacional Industrial Uniforme
SMMLV	Salario mínimo mensual legal vigente

Fuente:

5. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

De acuerdo con los lineamientos de la Agencia Nacional para la Contratación Pública-Colombia Compra Eficiente, la Entidad Estatal debe revisar los aspectos generales del mercado del bien, obra o servicio que sean relevantes en el proceso de contratación. Para ello se realiza un análisis en el contexto económico, técnico, regulatorio, innovador y/o comercial que puede tener un

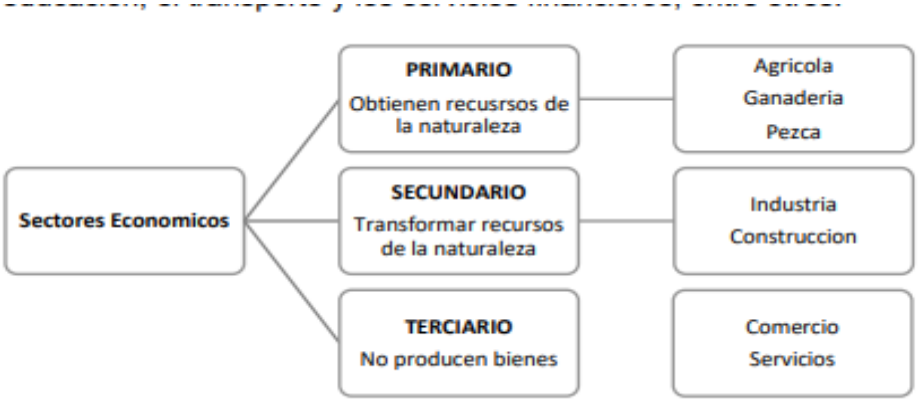
Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

alcance local, regional, nacional o internacional, dependiendo del proceso de contratación.

A continuación, se detallan los aspectos relevantes de cada uno:

5.1. ASPECTOS ECONÓMICOS

La actividad económica se divide tradicionalmente en sectores que agrupan actividades con características comunes, especialmente en lo referente a sus procesos de producción. Según la clasificación clásica de la economía, se reconocen tres sectores principales:



Sector Primario: comprende actividades relacionadas con la extracción directa de recursos naturales (agricultura, minería, pesca, etc.).

Sector Secundario: incluye las actividades de transformación de materias primas en bienes manufacturados (industria, construcción, etc.).

Sector Terciario: engloba las actividades orientadas a la prestación de servicios, sin generar bienes tangibles, pero que son fundamentales para el funcionamiento del sistema económico.

Las actividades de análisis técnico para la elaboración de avalúos se relacionan con el sector terciario de la economía, ya que está relacionado con la prestación de un servicio, no con producción de bienes tangibles. La realización de avalúos es un servicio profesional realizado por peritos valuadores certificados por entidades competentes como el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) que, analiza valora y emite un juicio técnico sobre el valor comercial de un pre-

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

dio, el profesional hace uso de su conocimiento experiencia y análisis técnico que le permite determinar el valor a fijar.

Con base en lo anterior, se concluye que el objeto contractual se localiza dentro del sector terciario de la economía, dado que no se produce un bien tangible destinado al mercado, sino que se adquieren herramientas que soportan la prestación de servicios institucionales. Este análisis es relevante para efectos de clasificación presupuestal, evaluación sectorial y definición de estrategias de contratación

Asimismo, resulta importante como insumo para estudiar el sector, presentar el comportamiento de las variables macroeconómicas que afectan el sector en el cual se enmarca el objeto del proceso; por tanto, para el análisis económico del presente proceso se tendrán en cuenta las siguientes variables:

INDICE DE SEGUIMIENTO A LA ECONOMIA (ISE)

[1]El boletín técnico del Índice de Seguimiento de la Economía, índice sintético mensual, cuyo fin es proporcionar una medida de la evolución de la actividad económica del país en el corto plazo; el cual es construido a partir de un conjunto heterogéneo de indicadores representativos de cada actividad económica, presento los la tasa de crecimiento.

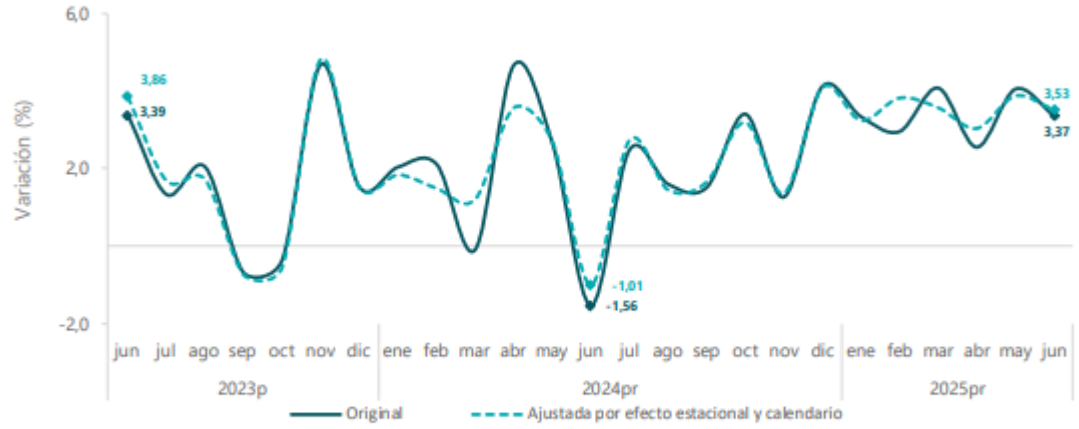
Para el mes de junio de 2025 el ISE en su serie original, se ubicó en 122,50, lo que representó un crecimiento de 2,94% respecto al mes de junio de 2024 (119,01).

Por otra parte, el mes de junio de 2025 el índice de las actividades terciarias, en su serie original se ubicó en 136,67, lo que representó un crecimiento de 3,37% respecto al mes de junio de 2024 (132,22). En cuanto a la serie ajustada por efecto estacional y calendario, para el mes de junio de 2025pr, se ubicó en 138,22, lo que representó un crecimiento de 3,53% respecto al mes de junio de 2024 (133,52)

[1] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/indicador-de-seguimiento-a-la-economia-ise

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Gráfico 15. Tasa de crecimiento anual del índice de las actividades terciarias
Serie original y serie ajustada por efecto estacional y calendario
2023p - 2025pr (junio)



Fuente: DANE, ISE
prpreliminar
pprovisional

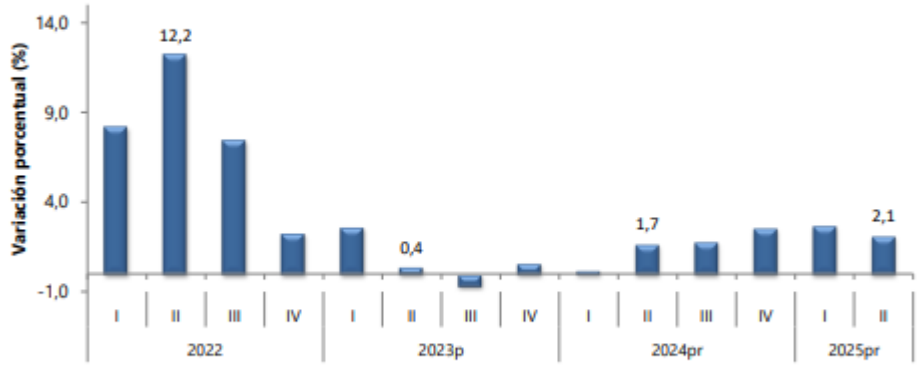
PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

[2]El DANE mediante boletín técnico emitido el 15 de agosto de 2025, muestra la síntesis de información de coyuntura económica, donde se articula los indicadores de estadistica de los principales agregados macroeconómicos, presentando los principales valores monetarios de los bienes y servicios finales producidos por el país.

[2] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Gráfico 1. Producto Interno Bruto
Tasa de crecimiento en volumen[1]
2022-I / 2025[pr]-II



Fuente: DANE, PIB_T
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015
[pr]preliminar
[p]provisional

Durante el segundo semestre de 2025 se registró una recuperación superior a la observada en los dos años anteriores en su serie original: en 2023 fue de 0,4%, en 2024 alcanzó el 1,7% y en 2025 llegó al 2,1% respecto al mismo periodo de 2024.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 5,6% (contribuye 1,1 puntos porcentuales a la variación anual). Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 3,8% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual). Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 1,8% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).
Dentro del mismo periodo las actividades de explotación de minas y canteras y construcción, presentaron un decrecimiento del 10,2% y 3,5% respectivamente, esto debido a políticas públicas gubernamentales y a la poca inversión en la construcción.

INDICE DE PRECIO AL CONSUMIDOR (IPC)[3]

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

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2024 - 2025 (agosto)

IPC	Agosto					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
IPC total	0,00	**0,19**	4,33	**4,22**	6,12	**5,10**

El boletín técnico emitido el 5 de Septiembre de 2025 por el Departamento Administrativo Nacional de Estadistica (DANE) sobre el Índice de Precio al Consumidor que mide las variaciones en el gasto del consumo final promedio de los hogares, muestra que en el mes de agosto de 2025, el IPC registró una variación de 0,19% en comparación con julio de 2025, cinco divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,19%): Bebidas alcohólicas y tabaco (0,59%), Restaurantes y hoteles (0,49%), Salud (0,46%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,45%) y por último, Bienes y servicios diversos (0,44%). Por debajo se ubicaron: Educación (0,13%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,06%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,05%), Prendas de vestir y calzado (-0,02%), Transporte (-0,03%), Información y comunicación (-0,15%) y por último, Recreación y cultura (-0,30%). Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (0,19%), se ubicaron en las divisiones de: Alimentos y bebidas no alcohólicas, Restaurantes y hoteles y Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, las cuales aportaron 0,16 puntos porcentuales a la variación total.

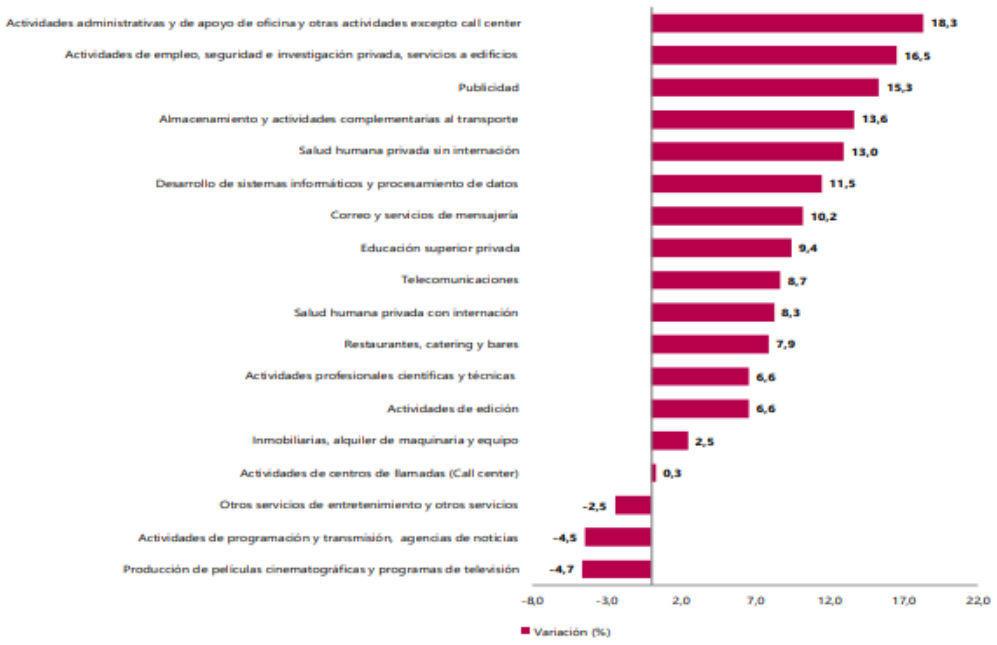
Por otra parte, los analistas prevén que en diciembre de 2025 la inflación cierre en 4,94%, en un rango entre 4,76% y 5,04%, por lo que las expectativas del mercado aún se mantienen fuera del rango meta del Banco de la República (2% - 4%) en 2025. Por su parte, las expectativas a 12 meses (agosto de 2026), se encuentran en 4,00%.

ENCUESTA MENSUAL DE SERVICIOS (EMS)

[4]El boletín técnico publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) el 15 de septiembre de 2025, sobre las principales variables del sector servicios para el mes de julio, evidenció que quince de los dieciocho subsectores registraron variaciones positivas en los ingresos totales frente a julio de 2024.

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

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.



Fuente: DANE, EMS.
[P] Cifra provisional

Las tres actividades con mayores crecimientos fueron:

- Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center**,** con un incremento del 18,3%**.**
- Actividades de empleo, seguridad privada, investigación y servicios a edificios, con una variación del 16,5%**.**
- Publicidad**,** con un crecimiento del 15,3%**.**

En contraste, los subsectores que presentaron variaciones negativas fueron:

- Producción de películas cinematográficas y programas de televisión**,** con -4,7%**.**
- Actividades de programación y transmisión, y agencias de noticias**,** con -4,5%**.**
- Otros servicios de entretenimiento y actividades conexas**,** con -2,5%**.**

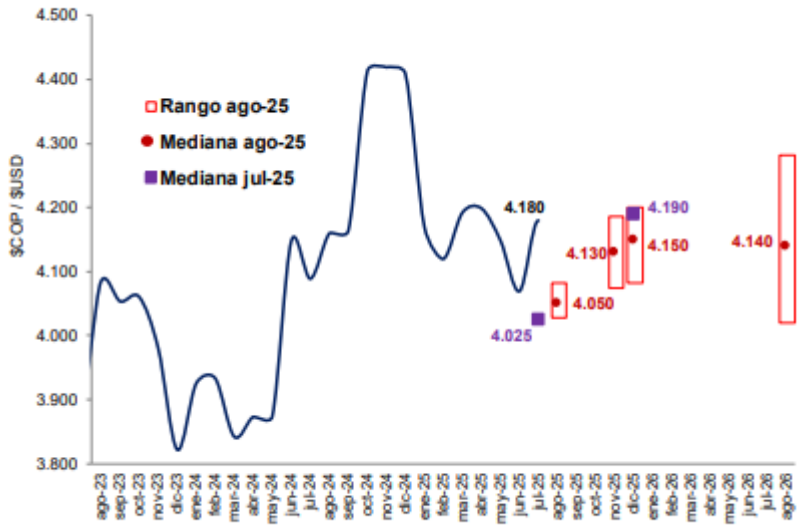
Respecto a las actividades de avalúos comerciales, clasificadas dentro de las actividades profesionales, científicas y técnicas, se observó un desempeño destacado con un crecimiento del 6,6%**.** Sin embargo, el personal ocupado en este subsector disminuyó en **-**6,2%**,** explicado por la

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

reducción del personal permanente en -4,9% y del personal temporal directo en -1,3%**.** Por su parte, los salarios registraron un incremento del 6,7%**,** distribuido en 4,1% para personal permanente y 2,6% para temporal directo

TASA DE CAMBIO

Gráfico 5. Tasa de cambio – Fin de periodo



Fuente: Encuesta de Opinión Financiera, Fedesarrollo – bvc

En el mes de julio, la tasa de cambio cerró en $4.180, nivel que también representó el máximo del mes, con una depreciación mensual de 2,7%, y un valor mínimo el 7 de julio ($3.974). El dato observado fue $155 mayor al esperado en la encuesta de julio ($4.025). En agosto, los analistas consideran que la tasa de cambio se ubicará en un rango entre $4.028 y $4.083, con $4.050 como respuesta mediana (Gráfico 5). Para diciembre de 2025, los analistas esperan una tasa de cambio de $4.150, lo que representa una caída frente al pronóstico del mes anterior ($4.190).
Esta caída que ha experimentado los últimos meses el dólar de acuerdo con los expertos puede derivar en varios factores como lo es un impacto en la importación y la exportación, debido a que un dólar fuerte puede hacer que las importaciones sean mas caras, ya que se necesita mas pesos colombianos para comprar la misma cantidad de bienes y servicios extranjeros, por otro lado un dólar débil puede beneficiar a las exportaciones, ya que los productos se vuelven mas asequibles para los compradores internacionales, si el dólar se deprecia frente al peso colombiano aumenta los precios de los bienes importados y llevan un aumento en la inflación. Por otra parte el comportamiento del dólar puede afectar el sector del turismo ya que los viajes al

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

país pueden volverse mas atractivo para los turistas extranjeros ya que su moneda tiene mayor poder de adquisición en Colombia.

SALARIO MINIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (SMMLV)

El Salario Mínimo Mensual Vigente uno de los principales aspectos económicos pues se analiza el precio del talento humano que incide en las actividades a desarrollar para la contratación de la prestación del servicio de operación y logística. Para el año en curso se ordeno el 24 de diciembre de 2024 por el decreto 1572 que el salario se fijaba en $1.423.500, un 9,53% más que el año anterior.

AÑO	SMLV	% ANUAL VARIACIÓN	DECRETO
2019	$828.116	6%	2451 de diciembre 2018
2020	$877.803	6%	2360 de diciembre 2019
2021	$908.526	3,5%	1785 y 1786 de diciembre 2020
2022	$1.000.000	10.07%	1724 de 2021 de diciembre 2021
2023	$1.160.000	16%	2613 de diciembre 2022
2024	$1.300.000	12%	2292 de diciembre 2023
2025	$1.423.500	9.53%	1572 del 24 de diciembre de 2024

Un aumento del salario mínimo puede resultar en un incremento en los costos de contratación de personal para llevar a cabo las actividades de avalúos, lo que a su vez puede afectar la rentabilidad de las empresas y su capacidad para mantener competitividad en el mercado.

Es por esto que resulta importante evaluar estrategias para mitigar cualquier impacto negativo. De esta manera, se puede garantizar una operación de mejoramiento eficiente sostenible incluso en un entorno con cambios en el salario mínimo.

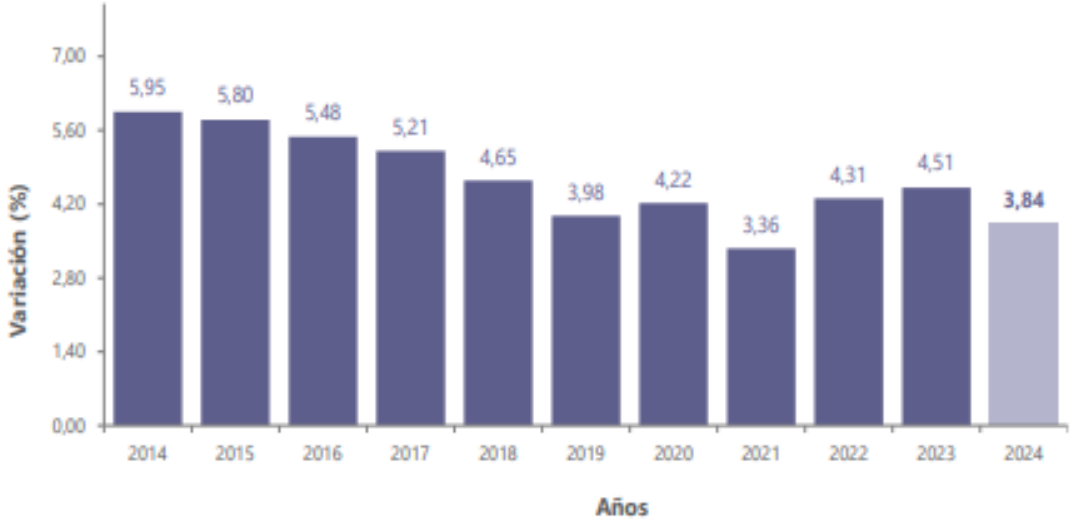
Por otro lado, el aumento del salario mínimo, así como beneficiara a una parte de la población, casi la mitad se verá perjudicada debido a que gana menos del mínimo o se encuentran desempleados, lo que indica una mayor tasa de pobreza, con lo cual no se beneficiaran del aumento del salario, si no por el contrario su costo de vida aumentaría. Por consiguiente, para generar un aumento del salario sostenible, se debe estabilizar la situación económica del país, la creación de nuevos empleos dignos y un aumento de la productividad económica de las empresas

INDICE DE VALORIZACION PREDIAL (IVP)

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

El Índice de Valoración Predial es un indicador que permite calcular la variación porcentual promedio, de los precios de los predios urbanos del país, con destino habitacional y ubicados en veintidós ciudades capitales de departamento, sin incluir a Bogotá.

Gráfico 1. Variación anual del IVP
Total
2014 - 2024



Fuente: DANE, IVP.

[5]

La variación total nacional para el 2024 fue de 3,84%. De las veintidós ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, diez de ellas: Bucaramanga, Florencia Neiva, Armenia, Barranquilla, Tunja, Riohacha, Ibagué, Pasto y Valledupar presentaron variaciones superiores a la media. En contraste, las ciudades en las que se observó una variación inferior a la media fueron: Cali, Villavicencio, Montería, Popayán, Manizales Cartagena, Sincelejo, Cúcuta, Medellín, Pereira, Santa Marta, y Quibdó

Esta información es clave para los peritos valuadores, les permite conocer como ha sido el comportamiento del mercado en las distintas ciudades, teniendo bases sólidas y fuentes fiables de lo que está ocurriendo a nivel nacional en términos del mercado, y el impacto que unas ciudades están teniendo más que otras.

5.2. ASPECTOS TÉCNICOS

[5] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-valoracion-predial-ivp

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

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

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

Según la Ley 1673 de 2013, el avaluador es una persona que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes: casa, oficina, apartamento, bodega, lote, etc. De igual manera, debe cumplir debidamente con los requisitos establecidos en dicha ley y sus decretos reglamentarios.
El ejercicio de la actividad valuatoria, debe ser guiado por criterios, conceptos y elevados fines, que propendan a enaltecerlo. Es por ello que todos los avaluadores deben cumplir con unos deberes generales frente a la E.R.A. Esto hace parte del CÓDIGO DE ÉTICA de la actividad del avaluador.

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

a. Cumplir con los requerimientos, citaciones y demás diligencias que formule u ordene la Entidad Reconocida de Autorregulación o cualquiera de sus seccionales.
b. Cuidar y custodiar los bienes, valores, documentación e información que, por razón del ejercicio de su actividad, se le hayan encomendado o a los cuales tenga acceso.
c. Denunciar los delitos, contravenciones y faltas contra este Código de Ética, de que tuviere conocimiento con ocasión del ejercicio de su actividad, aportando toda la información y pruebas que tuviere en su poder, ante la Entidad Reconocida de Autorregulación y/o Seccionales.
d. Respetar y hacer respetar todas las disposiciones legales y reglamentarias que incidan en actos de esta actividad.
e. Velar por el prestigio de esta actividad.
f. Obrar con la mayor prudencia y diligencia cuando se emitan conceptos sobre las actuaciones de los demás avaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores
g. Respetar y reconocer la propiedad intelectual de los demás avaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores sobre sus valuaciones y proyectos.
h. Los demás deberes incluidos en la presente ley y los indicados en todas las normas

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

legales y técnicas relacionados con el ejercicio de la valuación.

La RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 (23 septiembre 2008) establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Donde se muestra a continuación las distintas modalidades de avaluó que existen en el mercado, conforme con La Lonja:

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

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

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

Para ello se utilizará la siguiente fórmula:
$Vc = \{Ct – D\} + Vt$

En donde:
Vc = Valor comercial
Ct = Costo total de la construcción
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

MÉTODO RESIDUAL: De acuerdo con la definición que incorpora el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

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

Finalmente, el dictamen del Avaluador sobre el valor de un inmueble debe estar fundamentado en información clara y fidedigna, la cual se registra en un informe escrito, que entre otros contiene los siguientes aspectos:

- Aspectos generales del bien avaluado, es decir, la identificación del inmueble por su dirección y linderos.
- Descripción de la propiedad, es decir las características generales del inmueble: tipo, tamaño, dependencias y demás.
- Aspectos jurídicos del inmueble
- Aspectos urbanísticos y arquitectónicos, en el cual se contemplan las normas urbanísticas, la posibilidad y calidad de servicios públicos, red vial y entorno urbano.
- La base del razonamiento incluyendo la investigación del mercado, método utilizado y demás factores determinantes para llegar al valor indicado.
- La determinación del valor

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

En conclusión, las personas o empresas que prestan el servicio de avalúos establecen sus honorarios generalmente con base al valor del inmueble y ubicación del predio avaluado, y se puede establecer que un "*avalúo no puede circunscribirse solamente al concepto de valor, sino a un conjunto de elementos fácticos, jurídicos y económicos que llevan a determinar el valor del inmueble. De acuerdo con lo anterior, se desprende la importancia de que los avalúos sean practicados por personas capacitadas, profesionales, con Matrícula de Avaluador y ante todo de reconocida honorabilidad y responsabilidad*"

5.3. ASPECTOS REGULATORIOS

- El proceso de Contratación directa se rige por lo dispuesto en el régimen de la contratación estatal Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, el Decreto 019 de 2012, el Decreto 1082 de 2015, Ley 1882 de 2018 y demás normas que complementen o regulen la contratación estatal, así mismo se tendrá en cuenta el Manual de Contratación del Distrito y sus decretos complementarios.

  Se aplicarán las normas pertinentes y concernientes del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, principalmente en sus Artículos 100 y 101, el Título V del Libro IV del Código de Comercio, Ley 45 de 1990, Ley 389 de 1997 y demás normas pertinentes y concernientes al acuerdo de voluntades entre las partes establecidas tanto en el Código Civil y en el Código de Comercio.
- **Fallo 41719 de 2013 Consejo de Estado**
- **Decreto 1469 de 2010:** Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones.
- **Ley 489 de 1998:** Por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 del artículo 189 de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones
- **Articulo 107 y 115 del Estatuto tributario.** Los pagos por estampillas se tratan como una deducción común y corriente, y no como un impuesto.
- **PARA LAS CONSTRUCCIONES -ARTÍCULO 30 / DECRETO 1420 DE 1998**-. Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, estas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el ava-

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

lúo

PARA LAS MEJORAS. Todos los elementos valuatorios no contemplados en los ítems anteriores y que hacen parte, del inventario de la ficha predial; las cuales se deben valorar en cantidades unitarias (m2, mi. m3, etc.).

INFORME TÉCNICO INDIVIDUAL DEL AVALÚO: El Contratista deberá entregar un informe técnico de avalúo elaborado con base en los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de 1998, especialmente en los artículos 22 y 30, conforme al formato presentado por el Contratista y aprobado por la Secretaria.

- **Ley 1673 de 2013**: Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones. Tema: Ley tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia.

  Certificación de Inscripción en el Registro Abierto de avalúos RAA vigente activo y que no presente sanciones con lo establecido en la ley 1673 de 2013 que en el artículo 5 crea el Registro Único de Avalúos, actividad reglamentada por el decreto nacional 556 de 2014 que regula la actividad del avaluador

- **DECRETO 556 de 2014** que reglamenta la Ley 1673 de 2013, la cual propende la transparencia y la equidad entre las personas en el desarrollo de la actividad de valuación y tiene por objeto establecer las responsabilidades y obligaciones a cargo de los Avaluadores en Colombia, así como prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, falta de transparencia y el posible engaño entre compradores, vendedores o al Estado.

- **Decreto 1420 de 1998.** por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos. Tema: Señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles.
- **Decreto 466 de 2000:** Este Decreto reglamentario reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999. Tema: Artículo 1º. Honorarios para avalúos de inmuebles localizados en suelo urbano, Artículo 2° Honorarios para avalúos de inmuebles localizados en suelo diferente al urbano. Artículo 3° Valor máximo de los avalúos.

- **Resolución IGAC No. 1178 de 2019:** Por la cual se establecen las tarifas para el reconocimiento y pago de honorarios a los peritos externos, por la realización de avalúos espe-

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

ciales de inmuebles (comerciales).

- **Decreto 466 de 2000:** Este Decreto reglamentario reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999. Tema: Artículo 1º. Honorarios para avalúos de inmuebles localizados en suelo urbano, Artículo 2° Honorarios para avalúos de inmuebles localizados en suelo diferente al urbano. Artículo 3° Valor máximo de los avalúos.

5.4. ACUERDOS COMERCIALES

No aplica de acuerdo con la modalidad contemplada

5.5. DOCUMENTOS TIPO

De acuerdo con la *"Guía para la estructuración del análisis del sector"*, los procedimientos establecidos para la utilización de documentos tipo, así como la modalidad de contratación prevista para el presente proceso que permiten identificar las categorías correspondientes según el bien, obra o servicio objeto de contratación.

En este caso, tras el análisis efectuado y con base en las recomendaciones contenidas en el capítulo 7.5 de la citada guía, se concluye que:
No aplica la obligatoriedad en la utilización de pliegos tipo.

5.6. INSTRUMENTOS DE AGREGACIÓN DE DEMANDA

De acuerdo con las consultas realizadas para el presente proceso, se analizó la obligatoriedad de utilizar los instrumentos de agregación de demanda, considerando la naturaleza del bien o servicio a contratar, así como las verificaciones efectuadas en la Tienda Virtual del Estado Colombiano y en la Bolsa Mercantil de Colombia.

Como resultado de dicho análisis, no se evidenció la necesidad de aplicar estos instrumentos, por lo cual se concluye que, para este proceso específico,
No aplica la utilización de los instrumentos de agregación de demanda.

5.7. CRITERIOS AMBIENTALMENTE SOSTENIBLES

Una vez revisado el requerimiento técnico del proceso, no se evidencia la solicitud de ningún

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

enfoque de criterios ambientales sostenibles para este proceso.

5.8. CRITERIOS DE INCLUSIÓN SOCIAL

Una vez revisado el requerimiento técnico del proceso y el capítulo 7.8 del documento “Guía para la estructuración del análisis del sector” el proceso no es susceptible de incorporar criterios de inclusión social, de conformidad con el objeto contractual y modalidad seleccionada

5.9. CRITERIOS DE INNOVACIÓN

Una vez revisada la guía de compras públicas con enfoque de innovación, y de conformidad con las especificaciones técnicas requeridas, la contratación requerida no es susceptible de adelantarse bajo el enfoque de CPI

5.10. INCENTIVOS PARA LA PROMOCIÓN DEL DESARROLLO EN LA CONTRATACIÓN PÚBLICA

No aplica de acuerdo con la modalidad contemplada

5.11. OTROS ASPECTOS RELEVANTES DEL MERCADO

No aplica

6. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTORICO

El análisis del comportamiento del gasto histórico, en el contexto de un análisis del sector dentro de un proceso de contratación, se refiere a la evaluación detallada de la necesidad o la demanda real de un bien, obra o servicio en el mercado o sector específico que está siendo considerado para la contratación pública.

Este análisis es fundamental para comprender cuán relevante es la contratación con relación a las necesidades existentes en el sector, para lo cual es necesario realizar un análisis de procesos de contratación que han adquirido bienes, obras o servicios similares con el propósito de conocer la forma en que lo contrataron y encontrar oportunidades de mejora para el futuro proceso de contratación.
La información del comportamiento del gasto permite al Secretaria de Vivienda Social y Hábitat

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

de Santiago de Cali recopilar información histórica sobre cómo se ha "*REALIZAR EL ANÁLISIS TÉCNICO PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE LOS PREDIOS OBJETO DE ADQUISICIÓN Y/O GESTIÓN LOCALIZADOS EN ZONAS POTENCIALES PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE HÁBITAT Y/O VIVIENDA EN EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI.*", conocer las experiencias y recopilar información sobre las buenas prácticas que implementa tanto el Distrito de Santiago de Cali, como otras entidades estatales, entidades internacionales u organizaciones del sector privado para su contratación.

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

6.1. PROCESOS DE CONTRATACIÓN ADELANTADOS POR EL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI

La Entidad Estatal debe analizar el comportamiento de sus adquisiciones anteriores del bien, obra o servicio a contratar del Distrito de Santiago de Cali:

Se describe a continuación los contratos adelantados por el Distrito de Santiago de Cali relacionado con "*REALIZAR EL ANÁLISIS TÉCNICO PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE LOS PREDIOS OBJETO DE ADQUISICIÓN Y/O GESTIÓN LOCALIZADOS EN ZONAS POTENCIALES PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE HÁBITAT Y/O VIVIENDA EN EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI.*", La búsqueda se realizó también teniendo en cuenta los siguientes códigos UNSPSC o relacionados (80111501 Perfeccionamiento de la función de gestión, 80131802 Servicio de avaluó de inmuebles)

Entidad	Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes – Director Técnico UAEGBS.
Vigencia	2021
Entidad	Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes
Número de proceso	4181.010.26.1.546-2021
Link del proceso	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2205915
Modalidad de selección	Contratación directa
Cantidad de oferentes	1

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Objeto contractual	CONTRATAR LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS DE REPOSICIÓN A NUEVOS DE RENTA Y COMERCIALES PARA PARA BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI, EN CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO DENOMINADO "BP – 26002563 "FORTALECIMIENTO DEL INVENTARIO DE LOS BIENES INMUEBLES DE SANTIAGO DE CALI
Valor del contrato	$259.006.773
Proveedor	Gestiopolis SAS
Plazo del contrato	El plazo de ejecución del contrato será hasta de cuatro (04) meses, plazo contado a partir del cumplimiento de requisitos de perfeccionamiento y ejecución, según lo señalado en el artículo 41 de la Ley 80 de 1993, adicionado por el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.
Forma de pago	Serán canceladas dentro de los treinta (30) días siguientes a la radicación de la factura correspondiente, en la cual se detalle los servicios prestados, acompañada del acta de recibo a entera satisfacción por parte del supervisor del contrato.
Experiencia exigida	No aplica
Códigos UNSPSC	80111501 – 80131800 - 80131802
Garantías exigidas	Cumplimiento 20%, Pago de Salarios, Prestaciones Sociales Legales e Indemnizaciones Laborales 5% y Calidad del Servicio 20%, Responsabilidad civil extra contractual 200 SMMLV
Fundamentos jurídicos	La Modalidad de selección es Contratación Directa, de conformidad con lo establecido en numeral 4, literal h del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, desarrollado por el artículo 2.2.1.2.1.4.9. del Decreto 1082 de 2015, que permite contratar servicios profesionales altamente calificados o de apoyo a la gestión en forma directa con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato y que haya demostrado la idoneidad y experiencia directamente relacionada con el área de que se trate, sin que sea necesario que haya obtenido previamente varias ofertas. El proceso de selección se rige por lo dispuesto en la Constitución Política, el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, Decreto 019 de 2012, Decreto 1082 de 2015, y demás normas que lo adicionen o modifiquen estando sometidos a la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo.

Fuente: SECOP II

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Variable	Entidad 2
Vigencia	2020
Entidad	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA CALI
Número de proceso	4151.010.32.1.1518-2020
Link del proceso	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.1577931
Modalidad de selección	Contratación directa
Cantidad de oferentes	1
Objeto contractual	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS EN LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI, EN LO RELACIONADO CON LA ELABORACIÓN DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO, FICHA PREDIAL Y AVALÚOS DE LOS PREDIOS, CON LA CUAL SE CONTRATARÁ EL AVALÚO COMERCIAL PARA ADQUISICIÓN, ARRENDAMIENTO Y VENTA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES PROPIEDAD DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
Valor del contrato	$232.000.000
Proveedor	GESTIOPOLIS S.A.S.
Plazo del contrato	4 meses
Forma de pago	La Secretaría de Infraestructura de la Alcaldía de Santiago de Cali pagará al contratista el valor del contrato en pagos parciales de las actividades contratadas, acompañada de la acreditación del cumplimiento del objeto del contrato a entera satisfacción, con el visto bueno del supervisor del mismo. La cancelación de los recursos se sujetarán a las apropiaciones y disponibilidades presupuestales correspondientes y a la situación de recursos del Programa Anual Mensualizado de Caja -PAC, acompañada de la certificación donde conste el cumplimiento del contrato expedida por el supervisor del contrato y de la certificación que acredite el pago por parte del contratista de las obligaciones al sistema general de seguridad social (salud, pensiones y riesgos laborales) y aportes parafiscales (cajas de compensación familiar, SENA e ICBF).
Experiencia exigida	N/A

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Códigos UNSPSC	<table><tr><th>Código</th><th>Segmento</th><th>Familia</th><th>Clase</th><th>Producto</th></tr><tr><td>80131802</td><td>Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos</td><td>Servicios inmobiliarios.</td><td>Servicios de administración inmobiliaria.</td><td>Servicios de avalúos de inmuebles</td></tr><tr><td>81101500</td><td>Servicios basados en ingeniería, investigación y tecnología.</td><td>Servicios profesionales de ingeniería y arquitectura.</td><td>Ingeniería civil y arquitectura.</td><td>-</td></tr><tr><td>81151600</td><td>Servicios basados en ingeniería, investigación y tecnología.</td><td>Servicios de pedología</td><td>Cartografía</td><td>-</td></tr><tr><td>80131601</td><td>Servicios de gestión, servicios profesionales de Empresa y Servicios Administrativos</td><td>Servicios Inmobiliarios</td><td>Venta de propiedades y edificos</td><td>Corredores o agentes inmobiliarios</td></tr><tr><td>80131602</td><td>Servicios de gestión, servicios profesionales de Empresa y Servicios Administrativos</td><td>Servicios Inmobiliarios</td><td>Venta de propiedades y edificios</td><td>Subasta Inmobiliaria</td></tr></table>
Garantías exigidas	Cumplimiento 20%, Pago de Salarios, Prestaciones Sociales Legales e Indemnizaciones Laborales 10%, Calidad del Servicio 20%, Responsabilidad Civil Extracontractual 200 SMMLV
Fundamentos jurídicos	Conforme a lo expresado en el artículo 2.2.1.2.1.4.9., del Decreto 1082 de 2015, los servicios profesionales o de apoyo a la gestión de la entidad pueden contratarse mediante la modalidad de contratación directa con la persona natural o jurídica que este en capacidad de ejecutar el objeto del contrato y que haya demostrado la idoneidad y experiencia directamente relacionada con el área de que se trate, sin que sea necesario que haya obtenido previamente varias ofertas.

Fuente: SECOP II

Variable	Entidad 3
Vigencia	2020
Entidad	PLANEACIÓN MUNICIPAL CALI
Número de proceso	4132.010.32.1.887-2020
Link del proceso	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.1404688
Modalidad de selección	Contratación directa.
Cantidad de oferentes	1

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Objeto contractual	Consultoría para la Gestión predial y avalúos de los predios incluidos en el Acuerdo 471 de 2020 y de proyectos priorizados por el DAPM para el incremento del espacio público efectivo en el Distrito de Santiago de Cali identificado con la ficha BP-260001613
Valor del contrato	$974.163.249
Proveedor	EMPRESA DE DESAROLLO Y RENOVACION URBANA EICE
Plazo del contrato	4 meses
Forma de pago	Un primer pago anticipado correspondiente al 40% del valor total del contrato, una vez entregado y aprobado la propuesta metodológica, plan de trabajo y cronograma, el siguiente pago del 30% del valor total del contrato contra entrega del primer informe cumpliendo el punto No. 2 de los objetos propuestos, es decir los avalúos de referencia de los predios en cuestión, el siguiente 20% del valor total del contrato corresponde a la entrega de estudios técnicos, Levantamiento Topográfico y/o Plano individual, Ficha Predial y Estudio de títulos, el saldo final correspondiente al 10% del valor total del contrato a la entrega final de los productos restantes, Avalúos comerciales.
Experiencia exigida	N/A
Códigos UNSPSC	81151601- Cartografía
Garantías exigidas	Teniendo en cuenta la estimación y tipificación de los riesgos, el Distrito de Santiago de Cali, Departamento de Planeación Municipal, considera que no es necesaria la exigencia de garantías, de conformidad con lo señalado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5. “No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos”, debido a que los pagos se harán contra la entrega y acreditación del cumplimiento a satisfacción de los productos a entregar.
Fundamentos jurídicos	Conforme a lo expresado en el literal c, numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2,2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, es posible la celebración de contratos interadministrativos siempre que las obligaciones derivadas del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos. En consecuencia, la justificación de los factores de selección que permitan identificar la propuesta más favorable para la Entidad, conforme lo estipulado en el artículo 5 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 2.2.1.1.2.2.2, del Decreto 1082 de 2015, no se determinarán en el presente estudio previo, toda vez que la modalidad de contratación directa, para la celebración de contrataos interadministrativos no requiere la escogencia entre varias ofertas.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

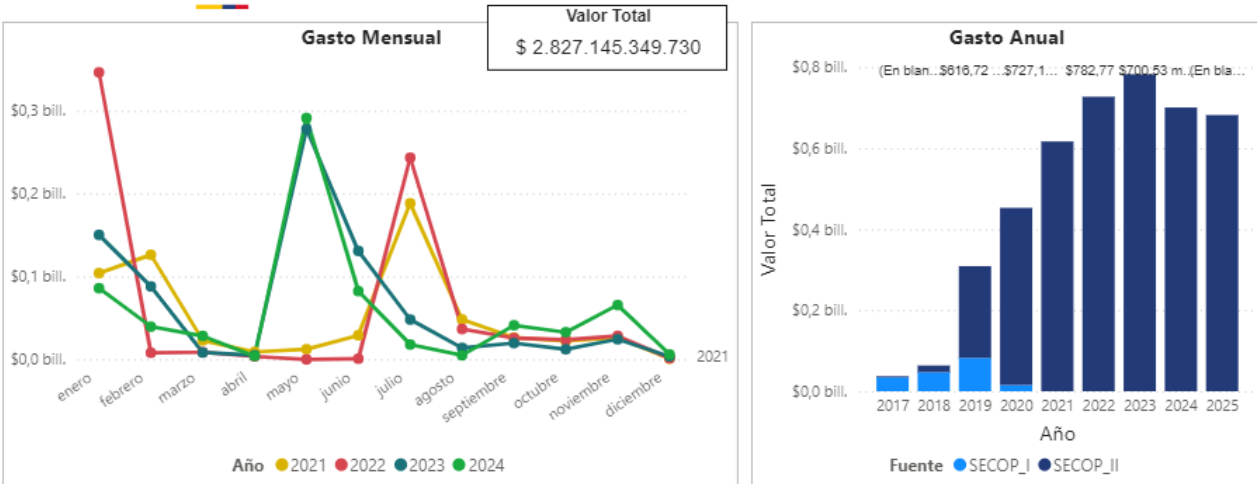
Fuente: SECOP II

6.2. CONSULTA DE PROCESOS DE CONTRATACIÓN DEL DISTRITO A TRAVÉS DEL MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO

Con el fin de contribuir al fortalecimiento de la capacidad de contratación Estatal en Colombia, la Agencia Nacional de Contratación pública – Colombia compra Eficiente, desarrollo el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) para la Compra Publica, que estudiara los aspectos relevantes de la oferta requerida para el presente proceso

A continuación, se realizará el análisis correspondiente a través del Modelo de Abastecimiento Estratégico, donde se podrá observar cómo ha sido el comportamiento de los contratos a nivel distrital, cuáles han sido sus oferentes y la participación, entre otros, Lo anterior con el fin de obtener información relevante para el proceso de contratación.

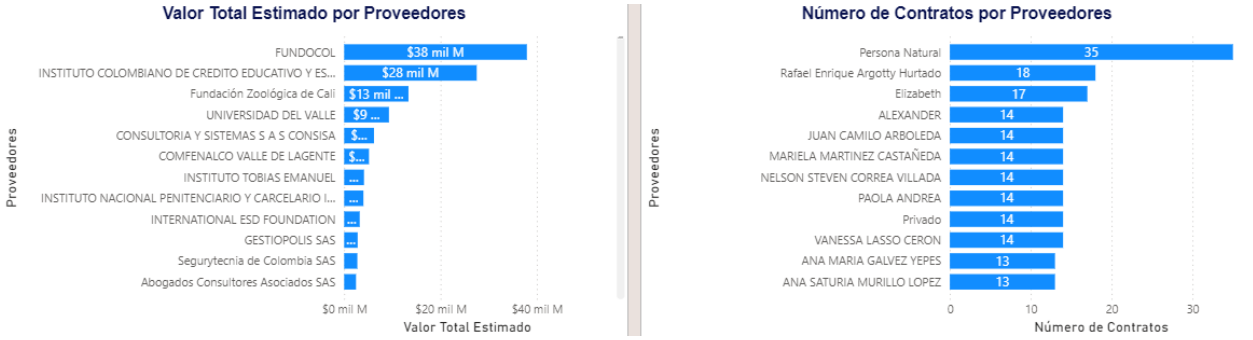
Se realizo la filtración de la información durante los últimos cuatro años (01/01/2021) hasta (31/12/2024) identificado con el código UNSPSC (80111501 Perfeccionamiento de la función de gestión, 80131802 Servicio de avaluó de inmuebles)



La grafica anterior presenta que durante los últimos 4 años las entidades nacionales han realizado un total de 82.504 por valor de $2.827.145.349.730
La mayor inversión se realizó en el año 2023 con aproximadamente setecientos ochenta y dos mil millones de pesos las mayores inversiones en ese año se realizaron en el mes de mayo, por otra parte el año 2021 fue el año que se realizó menos inversión con seiscientos diez y seis mil

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

millones de pesos.



El valor estimado por proveedor son FUNDOCOL, INSTITUTO COLOMBIANO DE CREDITO EDUCATIVO y FUNDACION ZOOLOGICO DE CALI; además de eso el numero de contratos por proveedores son PERSONA NATURAL con 35 contratos, RAFAEL ENRIQUE ARGOTTY HURTADO con 18 contratos y ELIZABETH con 17 contratos.



El valor estimado por modalidad de selección es principalmente de contratación directa seguido por los régimen especial y competitiva

6.3. PROCESOS DE CONTRATACIÓN ADELANTADOS POR OTRAS ENTIDADES ESTATALES

La Entidad Estatal debe analizar el comportamiento de sus adquisiciones anteriores del bien, obra o servicio a contratar de las entidades Nacionales:

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Se describe a continuación los contratos adelantados a nivel Nacional relacionado con "*REALIZAR EL ANÁLISIS TÉCNICO PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE LOS PREDIOS OBJETO DE ADQUISICIÓN Y/O GESTIÓN LOCALIZADOS EN ZONAS POTENCIALES PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE HÁBITAT Y/O VIVIENDA EN EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI.":* La búsqueda se realizó también teniendo en cuenta los siguientes códigos UNSPSC o relacionados (80111501 Perfeccionamiento de la función de gestión, 80131802 Servicio de avaluó de inmuebles)

Variable	Entidad 1
Vigencia	2024
Entidad	Corporación autónoma regional para el desarrollo sostenible del Choco
Número de proceso	CPS 140-2024
Link del proceso	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6095624
Modalidad de selección	Contratación directa.
Cantidad de oferentes	1
Objeto contractual	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTIÓN PARA REALIZAR LAS ACTIVIDADES PARA LA ELABORACIÓN DE AVALUOS TÉCNICOS, COMERCIALES DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DE PROPIEDAD DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE DEL CHOCÓ-CODECHOCO, UBICADOS EN TODO EL TERRITORIO DEPARTAMENTAL DEL CHOCÓ.
Valor del contrato	296.000.000 COP
Proveedor	Arquitectura construcciones y avalúos SAS
Plazo del contrato	5 meses
Forma de pago	Actas parciales previo entrega de informe y demás requisitos
Experiencia exigida	No aplica
Códigos UNSPSC	80111600 - Servicios de personal temporal

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Garantías exigidas	Cumplimiento del contrato 20%, Pago de salarios 5%, Calidad del servicio 20%, Responsabilidad civil extra contractual 200 SMMLV
Fundamentos jurídicos	**3.3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACION** El numeral 4º del artículo 2º de la ley 1150 de 2007 dispone: "Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: h) Para la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que sólo puedan encomendarse a determinadas personas naturales". El artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, dispone: "Contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que solo pueden encomendarse a determinadas personas naturales. Las Entidades Estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la Entidad Estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. En este caso, no es necesario que la Entidad Estatal haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita. Los servicios profesionales y de apoyo a la gestión corresponden a aquellos de naturaleza intelectual diferentes a los de consultoría que se derivan del cumplimiento de las funciones de la Entidad Estatal; así como los relacionados con actividades operativas, logísticas, o asistenciales. Teniendo en cuenta que se trata de una de las modalidades de contratación directa establecidas en las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, no aplican las obligaciones y reglas especiales de los acuerdos internacionales y, por lo tanto, no se requiere establecer si está o no cubierta por dichos acuerdos, según el M-MACPC-14 "Manual Para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación", expedido por Colombia Compra Eficiente.

SECOP II

Variable	Entidad 2
Vigencia	2022
Entidad	Alcaldía de Bucaramanga
Número de proceso	SA-DADEP-CPS-1755-2022
Link del proceso	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2790780
Modalidad de selección	Contratación directa.
Cantidad de oferentes	1
Objeto contractual	PRESTAR SERVICIOS PROFESIONALES EN LA REALIZACIÓN DE LOS AVALUOS DE LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA CON BASE EN LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)
Valor del contrato	$250.000.000
Proveedor	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS - REGIONAL SANTANDER
Plazo del contrato	2 meses

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Forma de pago	Dos pagos de 125 millones mensuales, o por fracción de mes, con corte al último día de cada mes, previa presentación del informe(s) de ejecución del contrato, informe(s) del supervisor del contrato
Experiencia exigida	No aplica
Códigos UNSPSC	80111620 - Servicios temporales de recursos humanos
Garantías exigidas	Atendiendo lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 en concordancia con el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007, para la presente contratación se prescindirá de su exigencia, por cuanto no habrá lugar a anticipos ni pagos anticipados, es decir, el valor pactado por el servicio de prestación de servicios, será pagado por el Municipio de Bucaramanga previa presentación del informe mensual de actividades y el supervisor del contrato deberá certificar que el servicio se prestó conforme lo pactado.
Fundamentos jurídicos	El fundamento jurídico es el Artículo 32, numeral 3 de la Ley 80 de 1993, Artículo 2.2.1.2.1.4.9 Decreto 1082 de 2015. ya que la entidad requiere una persona natural o jurídica con idoneidad y experiencia que preste sus servicios con el fin de desarrollar las actividades ya planteadas dentro de la descripción de la necesidad.

SECOP II

Variable	Entidad 3
Vigencia	2023
Entidad	Municipio de Tocancipá
Número de proceso	CTO 542 MT 2023
Link del proceso	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5098829
Modalidad de selección	Contratación directa.
Cantidad de oferentes	1
Objeto contractual	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACION DE AVALUOS DE BIENES INMUEBLES SUJETOS DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACION - ACUERDO 014 DE 2009, PARA SER APORTADOS COMO MEDIO DE PRUEBA EN LOS PROCESOS JUDICIALES QUE CURSAN EN CONTRA DEL MUNICIPIO DE TOCANCIPA
Valor del contrato	163.720.200 COP

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Proveedor	Masterservices Inc Soluciones Integrales SAS
Plazo del contrato	2 meses
Forma de pago	El municipio pagara el valor del contrato mediante pagos parciales, contra entrega de cada informe de avaluó, previa revisión y aprobación de este, por parte de la secretaria de planeación
Experiencia exigida	De conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del decreto 1082 de 2015, en la contratación directa no se utilizan factores de escogencia y calificación pues la contratación es con una persona natural o jurídica en atención a su idoneidad y experiencia para ejecutar el objeto a contratar
Códigos UNSPSC	80131802
Garantías exigidas	De acuerdo al artículo 2.2.1.2.1.4.5 del decreto 1082 de 2015 el cual establece que en la contratación directa la garantía de exigencias no es obligatoria, la entidad considero amparar el riesgo por el tiempo de duración del contrato y 4 meses más a partir de la fecha de expedición de la garantía por el 10 %, como también calidad del servicio por el termino de ejecución del contrato más 2 años, contados a partir de la expedición de la garantía con el 20 %
Fundamentos jurídicos	**Fundamentos jurídicos de la modalidad de selección** De acuerdo con el literal h) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, las Entidades Estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la Entidad Estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. Según el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, los servicios profesionales y de apoyo a la gestión corresponden a aquellos de naturaleza intelectual diferentes a los de consultoría que se derivan del cumplimiento de las funciones de la Entidad Estatal, así como los relacionados con actividades operativas, logísticas, o asistenciales. Por lo anterior, teniendo en cuenta el objeto y alcance del contrato de prestación de servicios que se pretende celebrar y como quiera que los servicios requeridos son diferentes a los de consultoría, la modalidad de selección correspondiente es la contratación directa, de conformidad con los fundamentos jurídicos antes expuestos.

SECOP II

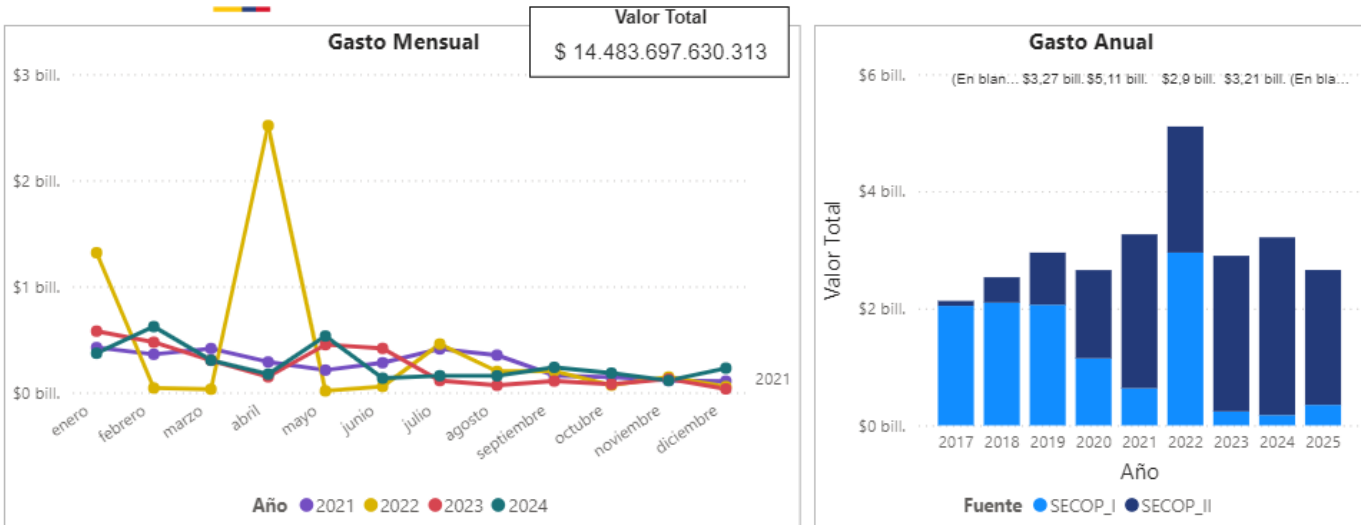
6.4. CONSULTA DE PROCESOS DE CONTRATACIÓN DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES A TRAVÉS DEL MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO

Con el fin de contribuir al fortalecimiento de la capacidad de contratación Estatal en Colombia, la Agencia Nacional de Contratación pública – Colombia compra Eficiente, desarrollo el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) para la Compra Publica, que estudiara los aspectos relevantes de la oferta requerida para el presente proceso

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

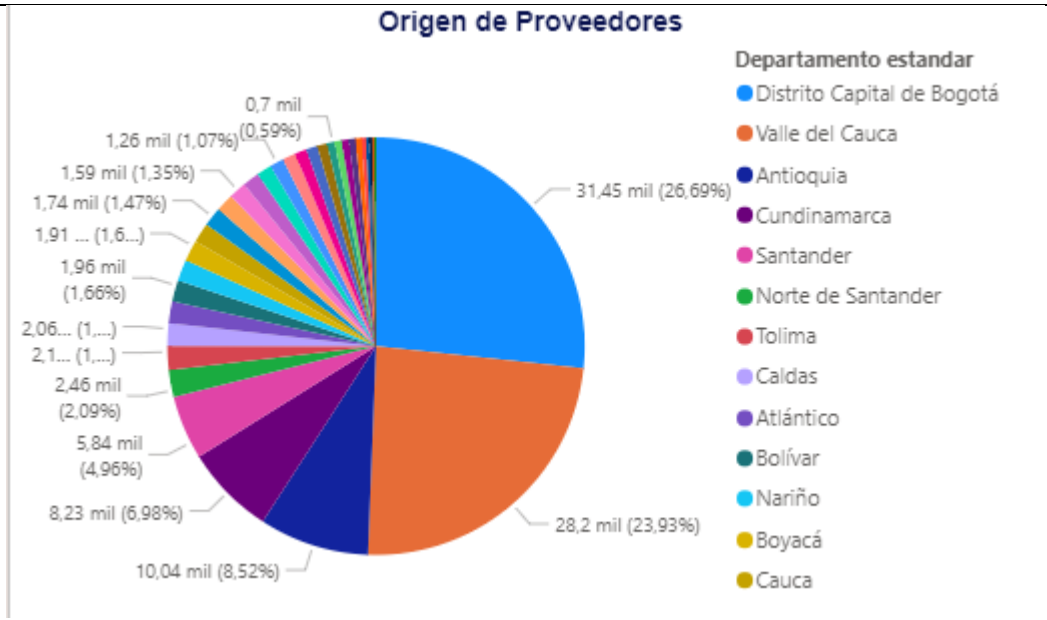
A continuación, se realizará el análisis correspondiente a través del Modelo de Abastecimiento Estratégico, donde se podrá observar cómo ha sido el comportamiento de los contratos a nivel nacional, cuáles han sido sus oferentes y la participación, entre otras cosas, Lo anterior con el fin de obtener información relevante para el proceso de contratación.

Se realizo la filtración de la información durante los últimos cuatro años (01/01/2021) hasta (31/12/2024) identificado con el código UNSPSC (80111501 Perfeccionamiento de la función de gestión, 80131802 Servicio de avaluó de inmuebles)



La grafica anterior presenta que durante los últimos 4 años las entidades nacionales han realizado un total de 323.525 por valor de $14.483.697.630.313.
La mayor inversión se realizo en el año 2022 con aproximadamente cinco billones de pesos las mayores inversiones en ese año se realizaron en los meses de enero y julio, por otra parte el año 2023 fue el año que se realizó menos inversión con dos billones de pesos.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.



Los proveedores en su mayoría están ubicados en Colombia; es así como se puede evidenciar que los principales departamentos donde están ubicados son, en el Distrito Capital de Bogotá con el 26,69% de los proveedores seguido de valle del Cauca con el 28,2% y Antioquia con el 8,52%.



El valor estimado por modalidad de selección es principalmente de contratación directa seguido por los régimen especial y obra publica

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

6.5. PROCESOS DE CONTRATACIÓN ADELANTADOS POR OTRAS ORGANIZACIONES

No aplica

6.6. ANALISIS DE LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN

Con la información obtenida de la revisión de los procesos de contratación similares adelantados por el Distrito de Santiago de Cali, por otras Entidades Estatales y por otras organizaciones, se puede evidenciar lo siguiente:

- Modalidad de Contratación Teniendo en cuenta la información obtenida en las secciones 6.1 a 6.5, se puede evidenciar que la modalidad de selección establecida más frecuente fue mediante contratación directa fundamentado por el literal h) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el articulo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015 que hace mención que “Las Entidades Estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la Entidad Estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. En este caso, no es necesario que la Entidad Estatal haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita.”

- Plazo del contrato establecido en los procesos consultados: Teniendo en cuenta la información obtenida en las secciones 6.1 a 6.5, se puede evidenciar que los plazos de ejecución no son homogéneos o similares al momento de mostrar un periodo de tiempo en particular, esto depende de la complejidad y especificidad del objeto y actividades a ejecutar.

- Presupuesto: Teniendo en cuenta la información obtenida en las secciones 6.1 a 6.5, se evidencia que, los presupuestos de los diferentes contratos dependen de la complejidad del proyecto y las actividades a ejecutar.

- Condiciones de pago: Teniendo en cuenta la información obtenida en las secciones 6.1 a 6.5, se evidencia que, las condiciones de pago de los contratos anteriormente relacionados se han realizado mediante actas parciales.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

- Códigos UNSPSC exigidos en los procesos consultados: Teniendo en cuenta la información obtenida en las secciones 6.1 a 6.5, se identifica que:
  80101600 - Gerencia de proyectos
  80111500 - Desarrollo de recursos humanos
  81101500 - Ingeniería civil y arquitectura
  80131802 - Servicios de avalúo de inmuebles

- Garantías exigidas en los procesos consultados: Teniendo en cuenta la información obtenida en las secciones 6.1 a 6.5, se puede constatar en que el 50% de los contratos exige las siguientes garantías:

  - Cumplimiento del contrato
  - Pago de salarios y prestaciones e indemnizaciones
  - Calidad del Servicio
  - Responsabilidad Civil Extracontractual

  De igual forma se identificó la no obligatoriedad de garantías de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015, establece: “No obligatoriedad de garantías en la contratación directa.

- Aspectos técnicos exigidos en los procesos consultados: Teniendo en cuenta la información obtenida en las secciones 6.1 a 6.5, se sugiere que se ejecute el objeto del contrato con empresas con suficiente idoneidad y experiencia en el sector

Se concluye que tanto entidades a nivel local como en orden Nacional, en ocasiones han realizado procesos similares, y que con ellos han logrado satisfacer las necesidades planteadas tal y como se evidencia en los registros de búsqueda en la plataforma SECOP II.

Desde la perspectiva financiera, se encuentra que, en Entidades Públicas de orden nacional, han desarrollado mediante la modalidad de contratación directa con objetos similares al requerido por el Distrito de Santiago de Cali con personas naturales y jurídicas, estableciéndose honorarios que oscilan a partir de $165.000.000 pagaderas en actas de ejecución conforme la complejidad del servicio requerido y a la cantidad de actividades a realizar.

Adicionalmente, las condiciones especiales del servicio especializado a contratar, es pertinente indicar que el estudio de la oferta se establece a partir del promedio anual que contrata cada entidad para satisfacer necesidades similares a la planteada en el presente estudio previo, por lo tanto, los honorarios se establecen con base al promedio de gasto anual

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

de los diferentes contratos de prestación de servicios que se contratan para la misma necesidad, aunado a ello, la base de la oferta se constituye del resultado del análisis de la cantidad de actividades o productos a ejecutar

Es posible señalar que se requiere contratar los servicios de una persona jurídica que cuente con amplia trayectoria e idoneidad para la prestación de servicios especializados en el avalúo de los predios de propiedad del Distrito de Santiago de Cali. La necesidad se da principalmente porque en la planta de cargos no se dispone de recurso humano que pueda atender las actividades relativas a la prestación de servicios especializados relacionados con actividades del mercado inmobiliario, proyectos urbanísticos o arquitectónicos y elaboración de avalúos, con la experticia e idoneidad requeridas para la ejecución del objeto de este contrato.

La experiencia con la que debe contar la persona jurídica requerida para ejecutar el objeto a contratar de acuerdo con el alto grado de responsabilidad, experticia e idoneidad que enmarcan los servicios a prestar, a la luz del artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, se sugiere que se solicite contratos ejecutados, acreditados mediante actas de liquidación o certificaciones que al sumarlos se obtenga un valor igual o superior al presupuesto oficial a contratar, lo cual deberá ser demostrado mediante copia de certificaciones y/o de contratos con su respectiva acta de liquidación. El objeto social principal y/o sus actividades conexas deberán ser afines al objeto contractual que se pretende contratar.

En todo caso la experiencia deberá acreditarse aportando constancias o certificaciones contractuales expedidas por entidades públicas y/o privadas en la que conste la realización de actividades similares a las requiere el Distrito.

6.7. OTRAS CONSULTAS

No aplica.

7. ESTUDIO DE LA OFERTA

El estudio de la oferta busca identificar potenciales proveedores y determinar si estos están en capacidad de satisfacer la necesidad en las condiciones identificadas por Secretaria de Vivienda Social y Hábitat de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali, si el presupuesto es acorde a los precios del mercado y si existen alternativas o innovaciones que deban ser consideradas para estructurar el proceso de contratación relacionado con "*REALIZAR EL ANÁLISIS TÉCNICO PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE LOS PREDIOS OBJETO DE ADQUISICIÓN Y/O GESTIÓN LOCALIZADOS EN ZONAS POTENCIALES PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE HÁBITAT Y/O VIVIENDA EN EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI.*"

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

7.1. PROVEEDORES QUE PROVEEN EL BIEN, OBRA O SERVICIO

La Entidad Estatal debe identificar los proveedores en el mercado del bien, obra o servicio, así como sus principales características como tamaño empresarial, ubicación, esquemas de producción y comportamiento financiero. Esta identificación permite determinar posibles Riesgos de colusión y también establecer el poder de negociación de los proveedores, el cual está relacionado con el número de competidores presentes en el mercado y las participaciones de cada uno en el mercado. Mientras menos proveedores hay, mayor es el poder de negociación de cada uno de ellos. Esto puede traducirse en precios más altos o condiciones menos favorables para la Entidad Estatal.

Por lo tanto, se identifica posibles empresas que pueden realizar los servicios profesionales de gestión predial a nivel nacionales, los proveedores mencionados a continuación, se obtuvieron a través de la Clasificación industrial internacional uniforme CIIU:

7112 Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica

NIT	RAZON SOCIAL DE LA SOCIEDAD	DEPARTAMENTO DOMICILIO
901227618	GRUPO FREEMIUM & SERVICIOS SAS	ATLANTICO
901391023	KM INGENIERIA TOPOGRAFICA SAS	VALLE
901454305	CONSORCIO FFIE ALIANZA AYL	ANTIOQUIA
901676419	INGENIERIA CONSULTORIA DISEÑO Y CONSTRUCCION CIVIL SAS	BOGOTA
901678650	CONSTRUCTORA JUAN RUIZ SAS	ANTIOQUIA
900273417	CPD INGENIERIA LTDA	BOYACA
901305094	JUVA INGENIERIA SAS	BOGOTA
901503257	CONSTRUASISTENCIAS JP SAS	VALLE
901507060	CONSTRUCCIONES 810 SAS	BOGOTA
901524659	CONSORCIO INTERVENTORIA AB	BOGOTA
901613873	CORSORCIO INTEROBRAS 2022	META
901665891	UNINON TEMPORAL INTER SANTA BARBARA	META
900366237	TOTAL COLD LTDA.	NORTE DE SANTANDER
900920349	JCB INGENIERIA SAS	BOGOTA

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

	901147622	SOLUCIONES INTEGRALES Y CONSULTORIA EN INGENIERIA WN SAS	BOGOTA
	901440301	CONSORCIO MALLA VIAL FMQ	BOGOTA
	901441257	UNION TEMPORAL INTERURAL 2020	SANTANDER
	901496474	GNESIS GEOSERVICES SAS	ANTIOQUIA
	901705552	CONSORCIO HRS5	CESAR
	901706924	CONSORCIO INTERVENTORIA CANALIZACION BGA	SANTANDER
	900518502	INGENIERIA EN PLASTICOS REFORZADOS SAS	VALLE
	901097215	AYN INGENIERIA Y AUTOMATIZACION S.A.S.	VALLE
	901116541	ELECIVIL INGENIERIA SAS	BOGOTA
	901263350	DTOVAR 10 INGENIERIA SAS	ANTIOQUIA
	901483294	CONSORCIO INTERVENTORIA CANO CHICANOA 2021	ARAUCA
	901487892	SOLARSINU SAS	CORDOBA
	901628845	CONSORCIO INTER REPOSICION 2022	CESAR
	901442420	CORINGENIERIA SAS	CUNDINAMARCA
	901474009	DELROS STARS ENERGY SAS	BOGOTA
	834000636	TEGNO MONTAJES EMPRESA UNIPERSONAL E U	ARAUCA
	900138881	ENGINEERING AND QUALITY LTDA.	NORTE DE SANTANDER
	900635802	BOUSSOLE INGENIERIA SAS	BOGOTA
	900787517	GEODATA ENGINEERING COLOMBIA	BOGOTA
	900863697	AKUA CONSTRUCTORA SAS	BOLIVAR
	901022678	HEVRON SERVICES GROUP SAS	BOGOTA
	901563782	CONSORCIO INTERSANEAMIENTO	TOLIMA
	901565573	PROTEGEMOS SUMINISTROS E INGENIERIA SAS	CESAR
	901680866	SEND SUELOS Y CONCRETOS SAS	HUILA
	901710668	BWILD CONSTRUCCIONES SAS	ATLANTICO
	900272184	INFRAESTRUCTURA CARIBE INGENIERIA ICI SAS	ATLANTICO
	900338885	INGECOM INGENIERIA SAS	VALLE
	901477450	GNSS GREENINNOVA SAS BIC	BOYACA
	901579483	CONSORCIO DISEÑOS G 95	ATLANTICO
	901657246	ALMAZNA SAS	BOGOTA
	901667321	CONSORCIO INTERSANTANDER	SANTANDER
	900461336	LEFIEUR SAS	BOGOTA
	900883757	ARENAS DE LA HOZ INGENIERIA SAS	BOGOTA

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

	900958410	SECOAM SAS	NORTE DE SANTANDER
	900980857	JORGE ELIECER GAITAN INGENIERIA CONSULTORIA Y VALORACION SAS	BOGOTA
	901053738	AMC SOLUCIONES SOSTENIBLES S.A.S.	ATLANTICO
	901278341	INGESOLUCIONES INGENIERIA Y SOLUCIONES SAS BIC	CALDAS
	901594336	CONSORCIO OBRAS COMPLEMENTARIAS	NARIÑO
	860402002	COMBUSTION INGENIEROS SAS	BOGOTA
	901114357	SERVILOGISTICS GROUP SAS	BOGOTA
	901536790	UNION TEMPORAL DISENOS PAMPLONITA	NORTE DE SANTANDER
	901629778	ALMA GILLI	BOGOTA
	900492004	TOPOCHAR SAS	MAGDALENA
	901016968	CIVINTEC S.A.S.	BOGOTA
	901044961	SANTISTEBAN S.A.S.	CASANARE
	901091221	MEDYNA ENERGY INGENIERIA S.A.S.	BOGOTA
	901286525	ECOSOLUCION DE COLOMBIA SAS	BOYACA
	901446425	RAB INGENIERIA Y SERVICIOS SAS	VALLE
	901620235	CONSORCIO INTERRIESGOS 2022	ARAUCA
	901693938	SEGURIDAD INDUSTRIAL EMPRESARIAL SEGURA SAS	VALLE
	901515119	EMPRESA DE CONSTRUCCION E INNOVACION SAS	BOYACA
	901577643	J&C ELECTROCONSTRUCCIONES SAS	BOYACA
	830083893	GENTE E & C SAS	BOGOTA
	901293548	TOPOGRAFIA Y ANALISIS GEOGRAFICOS SAS	ANTIOQUIA
	901333058	HIDRED INGENIERIA CIC SAS	META
	901405538	IMELEC INGENIERIA SAS	RISARALDA
	901405651	E Y T INGENIEROS SAS	BOGOTA
	901533706	CONSORCIO INTERVENTORIA CIES	ANTIOQUIA
	901548470	INTERPROYECTOS VIAL SAS	BOGOTA
	901581348	INTERNATIONAL CONSTRUCTION COMPANY SAS	SANTANDER
	901610667	SOELEC ING SAS	BOGOTA
	900434089	PHC SERVICIOS INTEGRADOS GROUP SAS	ANTIOQUIA
	900664922	JAM INGENIERIA Y SERVICIOS SAS	VALLE
	900822016	DELTA INFRAESTRUCTURA SAS	VALLE
	901283101	KEPOWER COLOMBIA SAS	MAGDALENA
	901726990	ECO INGENIERIA SOLUCIONES SAS	MAGDALENA

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

	805027390	IGT SAS	VALLE
	811016508	LUIS GUILLERMO RESTREPO Y CIA SAS	ANTIOQUIA
	901235319	PROCAD GEOMATIQUE SENCRL	BOGOTA
	901671820	DINAMO INGENIERIA & SERVICIO SAS	ANTIOQUIA
	901676659	EOLCOL SAS	BOGOTA
	900305400	GESTION AMBIENTAL Y HSEQ S.A.S.	BOGOTA
	900690318	PRIVILEGIO 1428 SAS	SANTANDER
	901007531	ESPACIO VIVO INGENIERIA S.A.S.	ANTIOQUIA
	901059836	MAGNA INGENIERIA Y TOPOGRAFIA S.A.S	TOLIMA
	901252930	AGROMECANICA INGENIERIA SAS	MAGDALENA
	901285933	BAUART INGENIERIA SAS	BOGOTA
	890405995	ING INGENIERIA SAS	BOLIVAR
	900094778	INGENIERIA DE MONTAJES ELECTRICOS E INSTRUMEN-TACION EU	VALLE
	900454679	PERFORACIONES CARONI DRILLING COLOMBIA SAS	BOGOTA
	900983623	ATLAS TECHNOLOGY SAS	ATLANTICO
	901039650	CACERES CORPORATION S.A.S.	BOGOTA
	901131013	INGERCOL GROUP SAS	CAQUETA
	901437012	CONSORCIO INTEROBRAS 2021	NARIÑO
	900089176	TIAM LTDA	BOGOTA
	900491769	SISBA INGENIERIA SAS	BOGOTA
	900996719	PROJECT MC MANAGEMENT CONSULTING SAS	BOGOTA
	901042977	C&A INGENIEROS SAS	ANTIOQUIA
	901043983	SECURITY & FIRE SAS	BOGOTA
	900574087	SERINCO COLOMBIA	BOGOTA
	900917280	REDCOTEC REDES COMUNICACION Y TECNOLOGIA SAS	BOGOTA
	900060742	GMP INGENIEROS SASEN PROCESO DE REORGANIZA-CION	BOLIVAR
	900651874	RG MASS CONSTRUCCIONES CIVILES SAS	CESAR
	900698300	E D LIINE SAS	ARAUCA
	901082669	TDC PROYECTOS DE INGENIERIA S.A.S.	BOYACA
	901260523	TRITURADORA EL GUAYABAL SAS	NORTE DE SANTANDER
	901270689	TAZ INGENIERIA SAS	ATLANTICO
	901397423	PALM HOUSE SAS	VALLE

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

901577286	CASBIM SAS	CUNDINAMARCA
901667990	CONSORCIO CDC	SANTANDER

De acuerdo con lo anterior, se puede identificar que a nivel nacional existen empresas que pueden realizar este tipo de servicios, teniendo presente el análisis del requerimiento técnico y el alcance del presente proceso, para la selección de la empresa a contratar se identificó que la necesidad a satisfacer podrá ser resuelta a través de una persona jurídica con alto grado de experiencia con actividades del mercado inmobiliario, proyectos urbanísticos o arquitectónicos y elaboración de avalúos) para atender las actividades requeridas por el Distrito.

Por lo tanto, se requiere que la empresa ejecutora del presente objeto contractual se encuentre en la idoneidad y experiencia para la realización de este tipo de proyectos. De igual forma, es de vital importancia que la entidad se encuentre constituida legalmente para contratar con entidades estatales y que cumpla con los requisitos exigidos en el adjunto estudio previo para desarrollar el objeto del contrato.

7.2. CONSULTA DE PROVEEDORES DEL BIEN, OBRA O SERVICIO A TRAVÉS DEL MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO

No aplica

7.3. IDENTIFICACIÓN DE MIPYMES, EMPRENDIMIENTOS Y EMPRESAS DE MUJERES

No aplica

7.4. IDENTIFICACIÓN DE CRITERIOS QUE PROMUEVEN LA INCLUSIÓN SOCIAL E INCORPORACIÓN DE POBLACIÓN VULNERABLE

No aplica

7.5. IDENTIFICACIÓN DE SERVICIOS DE ORIGEN NACIONAL Y/O PRODUCTORES AGROPECUARIOS LOCALES

No aplica de acuerdo con la modalidad contemplada

7.6. CADENA DE SUMINISTRO

La Secretaria de Vivienda Social y Hábitat – presenta la cadena de suministro general del sector de la ingeniería topográfica, levantamiento topográfico, planimétrico y altimétrico, planos topográficos, modelos digitales de superficie, elevación, terreno, Metadatos, Catálogo de Objetos,

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Ortofomosaico, materialización de mojones, para que las empresas se aseguren de que su suministro sea eficiente y efectivo. Existen diferentes etapas y procesos en la propuesta, desarrollo y entrega del resultado final del servicio de levantamiento topográfico, que se puede constatar en el esquema a continuación:



Las etapas presentadas permiten apreciar la actividad proactiva y el nivel de involucramiento de la empresa que presta el servicio, siendo un servicio formal, con un periodo de ejecución corto, que implica un compromiso para cumplir con la metodología propuesta y las especificaciones técnicas solicitadas, basada en soportes demostrables y comparables.

7.7. ESTRUCTURA DE COSTOS

La Secretaria de Vivienda Social y Hábitat consideró que, para la estructura de costos, las variables que afectan directamente el precio, entre las que se encuentran:

- El valor base gravable
- El valor unitario incluido IVA (si aplica)
- El transporte
- Las estampillas e impuestos
- Y otros costos asociados al desarrollo de la ejecución.

Estas variables deben ser tenidas en cuenta en el momento de organizar la propuesta por parte de los proponentes.

7.8. INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES

No aplica de acuerdo con la modalidad contemplada

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

7.9. INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES DIFERENCIALES

No aplica de acuerdo con la modalidad contemplada

8. ESTUDIO DEL MERCADO

El Fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali estimó el valor del contrato con base en el precio de la propuesta remitida por el contratista GESTIÓN PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS, teniendo en cuenta la necesidad de la entidad arrojando el siguiente resultado:

En la siguiente tabla se presenta de valores unitarios de acuerdo a seis (8) rangos de áreas, una vez analizados los predios objeto de valoración.

HONORARIOS VALORES AVALUOS URBANOS JUNIO 2025- DICIEMBRE 2025					
No	**RANGO EN M2**			**VALOR M2**	**VALOR TOTAL TOPE MAXIMO INCLUIDO IVA**
1	0,01	hasta	400	$ 7.000,00	$ 2.800.000,00
2	400,01	hasta	2000	$ 1.750,00	$ 3.500.000,00
3	2001,01	hasta	4000	$ 1.125,00	$ 4.500.000,00
4	4000,01	hasta	6000	$ 916,67	$ 5.500.000,00
5	6000,01	hasta	8000	$ 875,00	$ 7.000.000,00
6	8000,01	hasta	10000	$ 800,00	$ 8.000.000,00
7	10000,01	hasta	20000	$ 450,00	$ 9.000.000,00
8	20000,01	hasta	50000	$ 240,00	$ 12.000.000,00
NOTA 1: En los casos en que la extensión del bien exceda los cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m²), la determinación de los honorarios estará sujeta al nivel de análisis, investigación, técnicas aplicadas y complejidad que demande la valoración. Por lo anterior, el equipo técnico deberá evaluar integralmente todas las variables contractuales asociadas a la solicitud, previo a la presentación de la cotización.					

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

NOTA 2: Los valores consignados en la presente cotización incluyen el IVA y reflejan los descuentos de ley que resulten aplicables al momento de la contratación.

De lo anterior se estima el valor de cotización de cada uno de los predios objeto de valoración.

#	No. PREDIAL	FMI 370	Área de terreno (m2)	Valor Total
1	R111600220000	370-355644	88,22	$ 2.800.000,00
2	R111600010000	370-114526	302,15	$ 2.800.000,00
3	R101900140000	370-388885	55,11	$ 2.800.000,00
4	R080100140001	370-493012	4027	$ 5.500.000,00
5	R080100010000	370-218255	92,03	$ 2.800.000,00
6	R080200010000	370-218252	105	$ 2.800.000,00
7	R080200020000	370-21821	105	$ 2.800.000,00
8	R102300030000	370-384318	65,97	$ 2.800.000,00
9	R102300040000	370-489737	74,99	$ 2.800.000,00
10	R102300020000	370-218239	138,5	$ 2.800.000,00
11	R014600140000	370-207516	52,5	$ 2.800.000,00
12	R014600150000	370-207511	105	$ 2.800.000,00
13	R014500010000	370-207503	95,71	$ 2.800.000,00
14	R014500030000	370-207502	139,13	$ 2.800.000,00
15	R014500020000	370-207501	106,17	$ 2.800.000,00
16	R015500460000	370-630210	209,99	$ 2.800.000,00
17	R015500480000	370-699165	105	$ 2.800.000,00
18	R015500470000	370-621972	104,99	$ 2.800.000,00
19	R017900010000	370-120162	9277,97	$ 8.000.000,00
20	F089402450000	370-827791	125727,6	$ 22.690.000,00
21	Y000507060000	370-282340	28860,28	$ 12.000.000,00
22	Y000505760000	370-203317	15348,66	$ 9.000.000,00

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

23	Y000505740000	370-139500	15348,66	$ 9.000.000,00
24	Y000506990000	370-282636	1266,5	$ 3.500.000,00
25	Y000503490000	370-638113	10998,88	$ 9.000.000,00
26	L001600780000	370-222883	4511,58	$ 5.500.000,00
27	L001600730000	370-222878	2612,53	$ 4.500.000,00
28	L001600770000	370-222850	1835,35	$ 3.500.000,00
29	L001600620000	370-222866	2366,12	$ 4.500.000,00
TOTAL, IVA INCLUIDO				**$ 144.290.000,00**

- Valor antes de IVA es de CIENTO VEINTI UN MILLONES DOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO UN PESOS M/CTE ($121.252.101)
- Valor del IVA es VEINTI TRES MILONES TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($23.037.899)
- Valor total es CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES DOCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE ($ 144.290.000)

8.1 PRESUPUESTO OFICIAL DEL PROCESO

El presupuesto oficial del proceso es CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES DOCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE ($ 144.290.000), teniendo una duración aproximada de 45 días. Este contrato incluye costos totales directos e indirectos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución y liquidación del contrato.

Para efectos del señalamiento del precio ofrecido por el proponente, este debe tener en cuenta todos los costos, gastos, impuestos, seguros, pago de salarios, prestaciones sociales y demás emolumentos que considere necesarios para la fijación de la propuesta económica.

Este proceso será financiado por recursos de la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat, mediante el Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP):

CDP	Código RUBRO	RECURSO	Actividades	Valor Actividades

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

	CDP 3500246968	2.3.2.02.02.009.	RECURSO DEL BALANCE	Realizar los gastos y/o tramites correspondientes al proceso de legalización derivados de la gestión predial	$144.290.000

Se sugiere la siguiente forma de pago:

Único pago equivalente al 100% por ciento del valor del contrato, que se pagará previa entrega de los productos requeridos por la Entidad, previa firma del acta de recibo a satisfacción por parte del supervisor y firma del acta de terminación del contrato y presentación de la factura.

NOTA 1: Esta entrega deberá estar acompañada de los soportes técnicos y la constancia de pago actualizada al sistema de seguridad social y aportes parafiscales.

NOTA 2: Para la entrega de cada uno de los productos descritos en la forma de pago, se debe remitir al Anexo Técnico con el fin de revisar la normativa, el alcance y el desarrollo de cada producto.

Para efectos del pago de las actas referidas, el consultor debe acreditar el pago de los aportes parafiscales y la afiliación obligatoria de todo el personal vinculado a la ejecución del contrato y pago actualizado, del sistema de seguridad social integral salud y pensión, conforme a las normas sobre la materia, so pena de hacerse acreedor a las sanciones establecidas en la misma por incumplimientos.

Los siguientes pagos están sujeto a la disponibilidad de los recursos del Fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali y los recursos disponibles de la tesoreria. Toda demora que se genere por la presentación inadecuada de las facturas o documentos soporte, serán responsabilidad del contratista, quien no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza. Tributos: Se cobrarán los impuestos legales de orden Nacional, Departamental y Municipal a que haya lugar.

El contratista debe tener en cuenta que todo pago que efectúe el Fonde Especial de Vivienda será afectado por las retenciones y deducciones que establece la Ley o cualquier otra norma obligatoria apartado 8.2 IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES, para lo cual en la etapa de selección deben de realizar todas las consultas y averiguaciones del caso.

Lo anterior, sin perjuicio de que el Fondo especial de Vivienda deba aplicar nuevas deducciones en cumplimiento de normas legales superiores que entren en vigor al momento de suscribir el contrato.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Para el pago, el contratista deberá presentar, además:

- Factura electrónica de venta previamente validada por la DIAN. Para aquellos proveedores que no están obligados a expedir factura electrónica de venta, según el artículo 7 de la resolución N° 0042 de 2020, el Distrito deberá elaborar el documento soporte en adquisiciones a no obligados a facturar.
- Si es persona jurídica: copia de las planillas de pago de las obligaciones al Sistema General de Seguridad Social (Pensión, Salud, ARL y Parafiscales)- (parafiscales son cajas de compensación familiar, SENA e ICBF) y certificado de cumplimiento expedido por el representante legal o revisor fiscal, según corresponda y de conformidad con el artículo 50 de la Ley 789 de 2002. Si es persona natural: planilla de autoliquidación y pago de la seguridad social integral (Pensión, Salud, ARL) mes adelantado. Además de su planilla, deberán adjuntar la seguridad social de todo el equipo de trabajo que se encuentre a su cargo.
- Copia de cédula de ciudadanía o documento de identidad del Representante Legal
- Registro Único Tributario-RUT
- Certificación de recibo a entera satisfacción de los elementos entregados y que constan en la factura y/o cuenta de cobro, expedida por el supervisor o interventor del contrato.
- Certificación bancaria del titular de la cuenta en donde se deberá efectuar el pago, con fecha de expedición menor a 30 días antes de presentar el primer pago.
- Certificación de recibo a entera satisfacción de los bienes y servicios que constan en la factura, expedida por el interventor del contrato.

Las situaciones acaecidas, de manera posterior a la suscripción del contrato no podrán generar costos adicionales a los ya dispuestos por la entidad. Los proponentes deben manifestar aceptación expresa a la forma de pago establecida por la Entidad.

Para efectos de los pagos el Fondo especial de Vivienda del Distrito Santiago de Cali, verificará que el contratista acredite que se encuentran al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social integral, cuando corresponda. Adicionalmente, la entidad deberá respetar el orden y turno de que trata el numeral 10 del artículo 4 de la ley 80 de 1993 adicionado por el artículo 19 de la ley 1150 de 2007, para lo cual, dispondrá en su organización interna, los procedimientos necesarios y pertinentes para respetar el orden de presentación de los pagos por parte de los contratistas, así como establecerá mecanismos para el pronto y oportuno pago a éstos.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

8.2 IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES

El Departamento Administrativo de Hacienda del Distrito de Santiago de Cali, efectúa en el momento del pago de factura, una serie de deducciones y retenciones por concepto de tasas del orden distrital, las cuales serán aplicadas a la eventual contratación, esto sin alterar los impuestos de orden nacional, así:

CONTRATOS	% A APLICAR	DISCRIMINADOS ASI	%
Entre $109.358.604 (2.196 UVT) y $202.781.528 (4,072 UVT)	13,0%	Pro Desarrollo	3,50%
		Pro Univalle	2,00%
		Pro Hospitales	1,00%
		Pro UniPacifico	0.50%
		Pro Adulto Mayor	2,00%
		Pro Deporte y recreación	2,00%
		Justicia familiar	2,00%

Nota: Los valores anunciados pueden tener modificaciones en cualquier momento y se aplicarán los que se encuentren vigentes al realizar el pago por parte del Departamento Administrativo de Hacienda Distrital, de conformidad con los Acuerdos Distritales y Ordenanzas Departamentales, según sea el caso.

9. ASPECTOS TECNICOS DEL BIEN, OBRA O SERVICIO

Se requiere realizar desde el componente técnico, los estudios de mercado necesarios, su revisión y su análisis para elaborar los avalúos comerciales de los predios objeto de interés por parte de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat conforme lo estipula la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, y Resolución IGAC 620 de 2008. Para cumplir a cabalidad con lo anterior, se realizarán los avalúos en el sector de Alfonso Bonilla Aragón de la comuna 14 y en los demás sectores estratégicos de la ciudad que el Organismo considere.

Así las cosas, se detallan a continuación los predios objeto de adquisición para los que se requiere realizar el avalúo comercial:

GESTION PREDIAL DEL PROYECTO BOULEVARD FIGUEROA					
#	**No. PREDIAL**	**FMI 370**	**Propietario**	**Área de terreno**	**Area requerida**

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

				(m2)	(m2)
1	R111600220000	355644	EMCALI	88,22	88,22
2	R111600010000	114526	DIVA FANCY SARRIA	302,15	83,00
3	R101900140000	388885	ANGELICA HERRERA	55,11	55,11
4	R080100140001	493012	FUNDACION DE VIVIENDA SOCIAL COMUNITARIO RENACER EL PILAR FUNVISOCOREP	4027	275
5	R080100010000	218255	EMCALI	92,03	92,03
6	R080200010000	218252	COEMAL	105	105
7	R080200020000	21821	COOPERATIVA DE EMPLEADOS DE ALMACENES DE	105	105
8	R102300030000	384318	EMCALI	65,97	65,97
9	R102300040000	489737	LUZ MARIELA BEDOYA DE MARIN	74,99	74,99
10	R102300020000	218239	EMCALI	138,5	138,5
11	R014600140000	207516	EMCALI	52,5	52,5
12	R014600150000	207511	EMCALI	105	105
13	R014500010000	207503	METROCALI	95,71	95,71
14	R014500030000	207502	METROCALI	139,13	139,13
15	R014500020000	207501	METROCALI	106,17	106,17
16	R015500460000	630210	METROCALI	209,99	209,99
17	R015500480000	699165	METROCALI	105	105
18	R015500470000	621972	METROCALI	104,99	104,99
19	R017900010000	120162	ASOCIACION DE ADJUDICATARIOS DEL VALLE	9277,97	9277,97

Tabla 1. Descripción de los predios objeto de avalúo

Adicionalmente a lo anterior, también se requiere adelantar la tasación de otros bienes inmuebles

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

localizados en la comuna 18 y corregimiento de los Andes, requeridos en otros proyectos como el Proyecto Integral Cristo Rey en su Etapa IV y posibilidades de desarrollo en el predio conocido como el Morro del barrio Polvorines de la comuna anteriormente citada.

Dichos predios se detallan a continuación:

#	No. PREDIAL	FMI 370	Propietario	Área de terreno (m2)	Área requerida (m2)
1	Y000507060000	282340	Esperanza Llerena Gamboa Vda de Osorio y otros	28860,28	**8743,00**
2	Y000505760000	203317	Carlos Hernan Collazos Gamboa y Monica Marie Echeverrie Collazos	15348,66	15348,66
3	Y000505740000	139500	Maria Luisa Gamboa Muller y otros	15348,66	15348,66
4	Y000506990000	282636	Francisco Alberto Gamboa Arango	1266,5	1266,50
5	Y000503490000	638113	Juan Cristobal Gamboa Alder y Alejandro Gamboa Alder	10998,88	6936
6	L001600780000	222883	Suscripciones Audiovisuales EU hoy Cablevision EU	4511,58	4511,58
7	L001600730000	222878	Sociedad SINFIN Ltda y Cia SCA	2612,53	2612,53
8	L001600770000	222850	Sociedad SINFIN Ltda y Cia SCA	1835,35	1835,35
9	L001600620000	222866	Sociedad SINFIN Ltda y Cia SCA	2366,12	2366,12
10	F089402450000	827791	FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA	125727,56	125727,56

Para adelantar dicho dictamen se deberá tener en cuenta para cada uno de los predios objeto de avalúo, la existencia de los documentos que se relacionan a continuación:

- Certificado de tradición y/o VUR actualizado a la fecha no mayor a 30 días.
- Copia de escritura publica
- Levantamiento topográfico o cartografía con delimitación de los lotes objeto de avalúo.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

- SigCatWEB
- Concepto de uso del Suelo
- Concepto de riesgo.
- Normatividad urbanística vigente.
- Calidad de Bien
- Determinantes Ambientales

Estos documentos serán suministrados por el CONTRATANTE una vez se realice el perfeccionamiento del contrato, debido a que se considera información susceptible para la Entidad y para los intereses particulares. Para dar cumplimiento a satisfacción del CONTRATANTE, se solicitará al CONTRATISTA la presentación de los siguientes PRODUCTOS ENTREGABLES:

PROCEDIMIENTOTÉCNICOS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS PREDIOS OBJETO DE AVALÚO			
ITEM	**Descripción**	**Unidad**	**Cantidad**
1	Para los predios a los que se requiere adelantar el avalúo comercial se deberá hacer: a. Verificar información jurídica. b. Verificar información Catastral. c. Verificar áreas objeto de valoración d. Identificación de Localización del predio objeto de avalúo e. Identificación de Norma Urbanística aplicable. f. Visita al predio. g. Identificación de afectaciones. Dichas actividades hacen parte integral del informe valuatorio.	Unidad	29
2	Para el análisis en el proceso de tasar el bien inmueble se requiere realizar: a. Definición de método de valoración. b. Realizar estudio de mercado c. Memorias de cálculo (Excel) Los análisis y resultados de los métodos valuatorios se adoptarán según resolución reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), (Hacen parte del informe valuatorio).	Unidad	29

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

3	Para el cálculo del avalúo comercial se debe realizar: a. Determinación de valor. b. Elaboración de informes y su respectiva entrega en físico y digital Los Avalúos Comerciales se realizarán y entregarán, 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, adelantar las acciones de revisión e impugnación, según el caso. (Informe final de avalúo).	Predios	29
4	Las demás que considere el Contratante, y/o que sean necesarias con fundamento en normas legales y/o técnicas	Unidad	Si se requiere

10. ANÁLISIS DE RIESGOS

Se anexa al expediente virtual del presente proceso, el documento Matriz de Riesgos estará publicado en la plataforma pública de SECOP II.

11. CONCLUSIONES

- De conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 25 de la ley 80 que reza “Las normas de los procedimientos contractuales se interpretarán de tal manera que no den ocasión a seguir trámites distintos y adicionales a los expresamente previstos (…)” y el numeral 4 que establece: “4. Los trámites se adelantarán con austeridad de tiempo, medios y gastos (…), en desarrollo de lo anterior la contratación debe de adelantarse aplicando el principio de eficiencia establecido en el artículo 3 de la ley 489, donde la eficiencia es obtener resultados con la menor utilización de recursos, así las cosas, la contratación pública tiene el deber de cumplirlos y para el caso en concreto aplica la contratación directa fundamenta en el literal h, numeral 4, articulo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el Artículo 2.2.1.2.1.4.9. del Decreto 1082 de 2015.

  Donde permite contratar servicios profesionales altamente calificados o de apoyo a la gestión en forma directa con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

del contrato y que haya demostrado la idoneidad y experiencia directamente relacionada con el área de que se trate, sin que sea necesario que haya obtenido previamente varias ofertas.

- Que la contratación de prestación de servicios se encuentra delegada expresamente por el señor alcalde mediante el decreto 4112.010.20.0236 de abril 18 de 2024, plazo ampliado mediante decreto 4112.010.200771 de agosto 30 de 2024, donde la POSPRES de Inversión 2.3.2.02.02.009 Servicios para la comunidad, sociales y personales y 2.3.2.02.02.008 Servicios prestados a las empresas y servicios de producción se encuentra debidamente autorizada para contratar.

- El presupuesto oficial del proceso es CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES DOCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE ($ 144.290.000), teniendo una duración aproximada de 45 días. Este contrato incluye costos totales directos e indirectos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución y liquidación del contrato. El lugar de ejecución del contrato será en el Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de
  Cali

- Se recomienda que las garantías a exigirle al futuro contratista sean:

RIESGOS	DESCRIPCIÓN	%	VIGENCIA
Cumplimiento (Artículo 2.2.1.2.3.1.7 del Decreto 1082 de 2015)	Ejecución cabal de las actividades inherentes al objeto contractual, por parte del contratista.	20%	Hasta la liquidación del contrato
Calidad del servicio, (Artículo 2.2.1.2.3.1.7, artículo 2.2.1.2.3.1.15. del Decreto 1082 de 2015)	Cubre a la Entidad Estatal por los perjuicios derivados de la deficiente calidad del servicio prestado por el contratista. Estos perjuicios generalmente se presentan con posterioridad a la terminación del contrato, como por ejemplo los que se generan por la mala calidad o insuficiencia de los entregables en un contrato de consultoría.	20%	Por la duración del contrato y seis (06) meses más.
Pago salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales Artículo 2.2.1.2.3.1.13 del Decreto 1082 de 2015	Prestaciones sociales e indemnizaciones laborales	5%	Por la duración del contrato y 3 años más

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

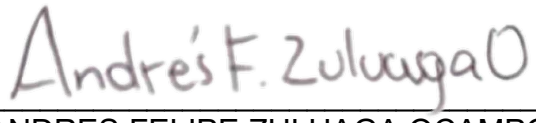
Nota: Artículo 126 DECRETO 1510 de 2013. Suficiencia del seguro de responsabilidad civil extracontractual 200 SMMLV

- Códigos UNSPSC a solicitar:

Código	Segmento	Familia	Clase	Producto
80111501	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios de Recursos Humanos	Desarrollo de Recurso Humanos	Perfeccionamiento de la función de gestión
80131802	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Servicios de administración inmobiliaria	Servicios de avalúo de inmuebles

Las anteriores consideraciones, son recomendaciones brindadas desde el análisis del sector, en un punto de vista financiero, sin embargo, las solicitudes del proceso se establecen expresamente en los estudios previos.

12. FIRMA RESPONSABLES



ANDRES FELIPE ZULUAGA OCAMPO
Rol financiero
Equipo Estructurador

Revisó: Julián Hernando Gutiérrez Diaz – Contratista

Anexos: Anexo cotización avalúos comerciales y matriz de riesgo

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.