

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

1. INFORMACION GENERAL

Fecha: 16/12/2025
Entidad: Distrito de Santiago de Cali
Número del proceso: 4147.010.32.1.1458-2025
Organismo: Secretaría 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 LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS OBJETO DE ADQUISICIÓN Y/O GESTIÓN LOCALIZADOS EN ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLES POR INUNDACIÓN EN LOS SECTORES DE PUERTO NUEVO Y VENECIA, Y EN ZONAS RURALES DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI EN EL CORREGIMIENTO DE LOS ANDES.”, 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 2.2.1.1.6.1 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 Secretaría de Vivienda Social y Hábitat a entender el mercado del bien, obra o servicio que la Entidad pretende adquirir, para estructurar el proceso de

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

contratación con la información necesaria que permita alcanzar los objetivos de eficacia, eficiencia, economía, promoción de la competencia y manejo del riesgo.

4. DEFINICIONES

Esta tabla proporciona definiciones claras de los términos claves relacionados con el análisis del sector para “REALIZAR LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS OBJETO DE ADQUISICIÓN Y/O GESTIÓN LOCALIZADOS EN ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLES POR INUNDACIÓN EN LOS SECTORES DE PUERTO NUEVO Y VENECIA, Y EN ZONAS RURALES DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI EN EL CORREGIMIENTO DE LOS ANDES”, 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 adjudicatario 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

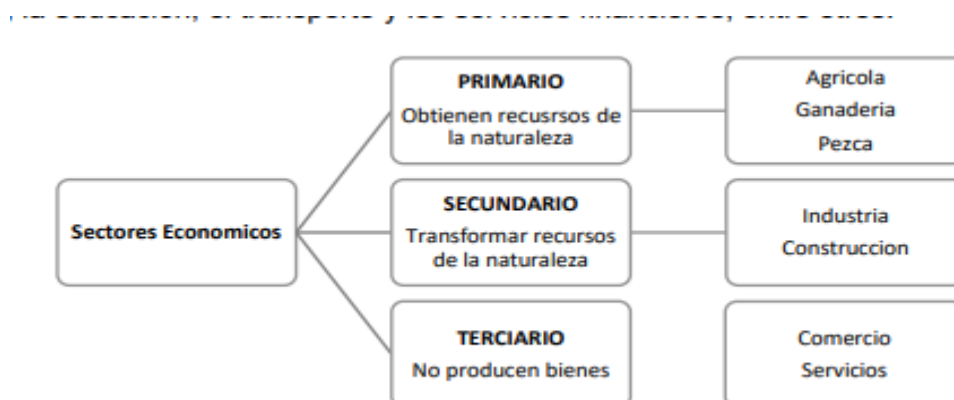
 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

en el contexto económico, técnico, regulatorio, innovador y/o comercial que puede tener un 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.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

(IGAC) que, analiza valora y emite un juicio técnico sobre el valor comercial de un predio, 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)

¹El 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.

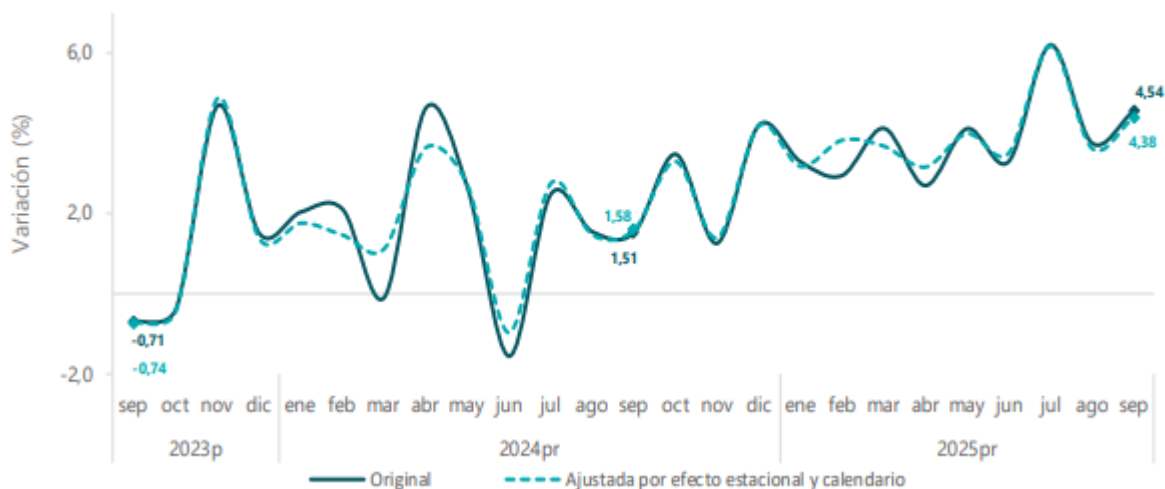
Para el mes de septiembre de 2025 el ISE en su serie original, se ubicó en 125,38, lo que representó un crecimiento de 4% respecto al mes de septiembre de 2024 (120,52).

Por otra parte, el mes de septiembre de 2025 el índice de las actividades terciarias, en su serie original se ubicó en 137,06, lo que representó un crecimiento de 4,54% respecto al mes de septiembre de 2024 (131,10).

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

 <p>ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI</p> <p>GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL</p>	<p>MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)</p> <p>ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR</p>	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

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



PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

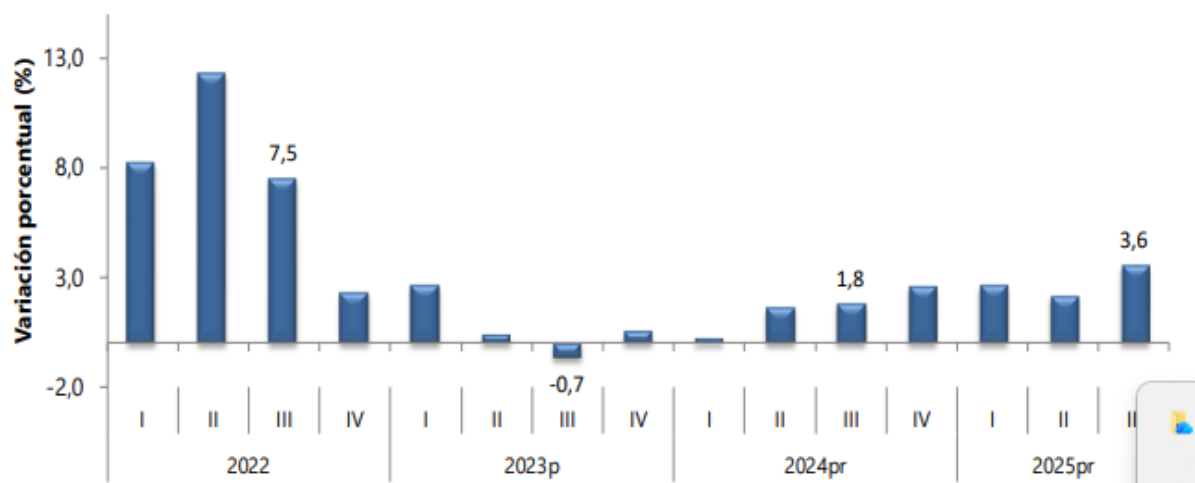
²El DANE mediante boletín técnico emitido el 18 de noviembre de 2025, muestra la síntesis de información de coyuntura económica, donde se articula los indicadores de estadística de los principales agregados macroeconómicos, presentando los principales valores monetarios de los bienes y servicios finales 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.

 <p>ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI</p> <p>GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL</p>	<p>MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)</p> <p>ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR</p>	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

Gráfico 1. Producto Interno Bruto
Tasa de crecimiento en volumen¹
2022-I / 2025^{pr}-III



Durante el tercer semestre de 2025 se registró una recuperación superior a la observada en los dos años anteriores en su serie original: en 2023 fue de -0,7%, en 2024 alcanzó el 1,8% y en 2025 llegó al 3,6% respecto al mismo periodo de 2024. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son: Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 8,0% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual). 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 1,2 puntos porcentuales a la variación anual). Industrias manufactureras crece 4,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

INDICE DE PRECIO AL CONSUMIDOR (IPC)³

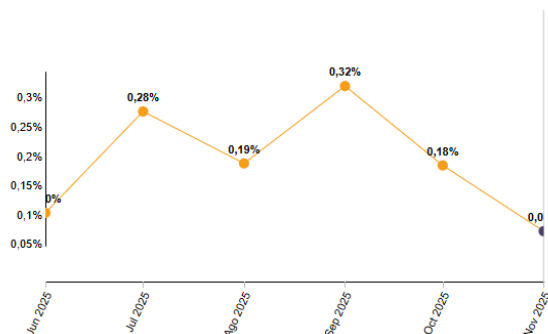
³ <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica>

 <p>ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI</p> <p>GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL</p>	<p>MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)</p> <p>ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR</p>	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

Total Nacional

0,07%

Tendencia ?

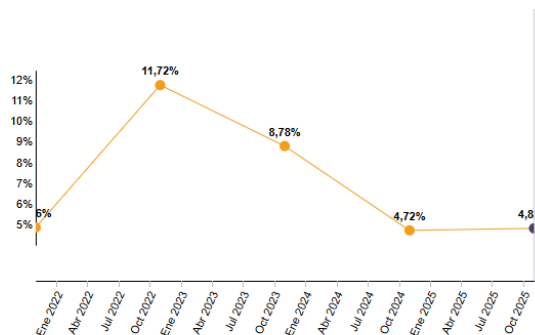


VARIACIÓN IPC AÑO CORRIDO NOVIEMBRE 2025

Total Nacional

4,82%

Tendencia ?

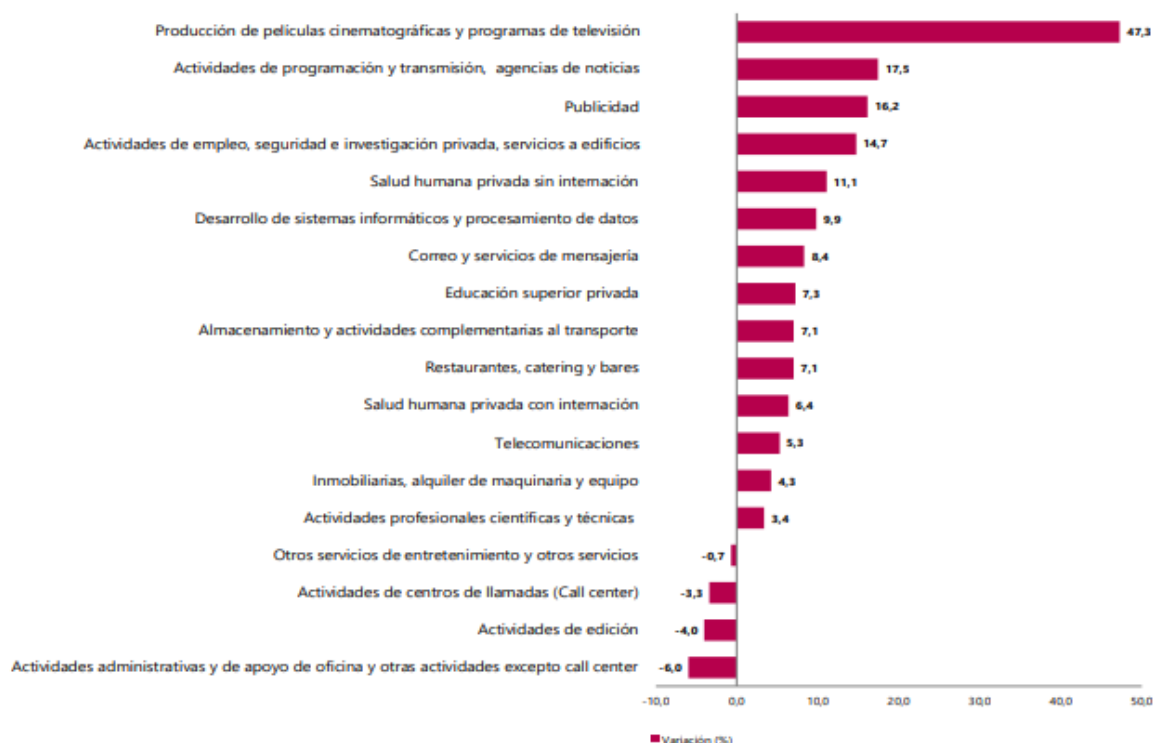


El boletín técnico emitido en Noviembre de 2025 por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) sobre el Índice de Precio al Consumidor que mide las variaciones en el gasto del consumo final promedio de los hogares, muestra que en el mes de agosto de 2025, el IPC registró una variación de 0,07% en comparación con octubre de 2025, y una variación de 4,82% con respecto a la variación de año corrido.

ENCUESTA MENSUAL DE SERVICIOS (EMS)

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

⁴El boletín técnico publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) el 14 de noviembre de 2025, sobre las principales variables del sector servicios para el mes de septiembre, evidenció que catorce de los dieciocho subsectores registraron variaciones positivas en los ingresos totales frente a julio de 2024.



Las tres actividades con mayores crecimientos fueron:

- Producción de películas cinematográficas y programas de televisión con un incremento del 47,3%.
- Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias, con una variación del 17,5%.
- Publicidad, con un crecimiento del 16,2%.

En contraste, los subsectores que presentaron variaciones negativas fueron:

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

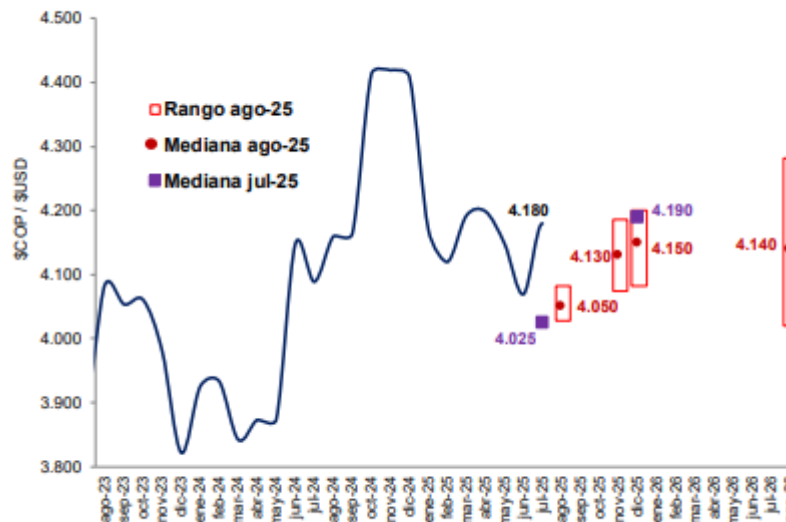
 <p>ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI</p> <p>GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL</p>	<p>MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)</p> <p>ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR</p>	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

- Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades excepto call center, con -6%.
- 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 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).

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

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 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,

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

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

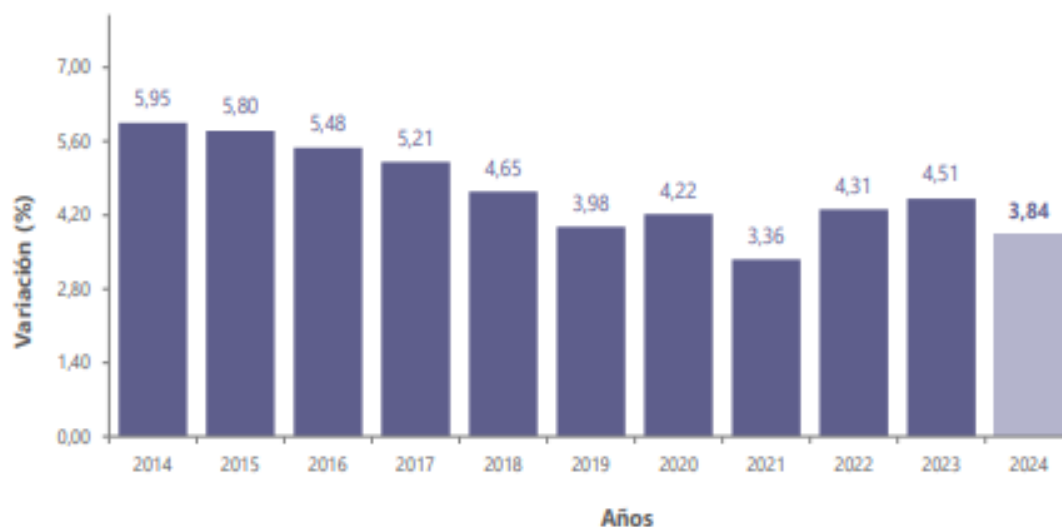
INDICE DE VALORIZACION PREDIAL (IVP)

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

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.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

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

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 valuator 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:

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

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

- 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 evaluadores inscritos en el Registro Abierto de Evaluadores
- g. Respetar y reconocer la propiedad intelectual de los demás evaluadores inscritos en el Registro Abierto de Evaluadores sobre sus valuaciones y proyectos.
- h. Los demás deberes incluidos en la presente ley y los indicados en todas las normas legales y técnicas relacionados con el ejercicio de la valuación.

La RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 (23 septiembre 2008) establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Donde se muestra a continuación las distintas modalidades de avalúo 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:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

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 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.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

- 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

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

 <p>ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI</p> <p>GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL</p>	<p>MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)</p> <p>ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR</p>	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

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

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

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

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

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 1°. 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 especiales de inmuebles (comerciales).
- **Decreto 466 de 2000:** Este Decreto reglamentario reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999. Tema: Artículo 1°. 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

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

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 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

 <p>ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI</p> <p>GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL</p>	<p>MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)</p> <p>ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR</p>	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

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 de Santiago de Cali recopilar información histórica sobre cómo se ha “REALIZAR LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS OBJETO DE ADQUISICIÓN Y/O GESTIÓN LOCALIZADOS EN ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLES POR INUNDACIÓN EN LOS SECTORES DE PUERTO NUEVO Y VENECIA, Y EN ZONAS RURALES DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI EN EL CORREGIMIENTO DE LOS ANDES.”, 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 LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS OBJETO DE ADQUISICIÓN Y/O GESTIÓN LOCALIZADOS EN ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLES POR INUNDACIÓN EN LOS SECTORES DE PUERTO NUEVO Y VENECIA, Y EN ZONAS RURALES DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI EN EL CORREGIMIENTO DE LOS ANDES”, La búsqueda se realizó también teniendo en cuenta los siguientes códigos UNSPSC o relacionados (80111501 Perfeccionamiento de la función de gestión, 80131802 Servicio de avalúo de inmuebles)

 <p>ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI</p> <p>GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL</p>	<p>MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)</p> <p>ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR</p>	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

	Entidad	FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI	
	Vigencia	2025	
	Número de proceso	4244.0.12.1.039-2025	
	Link del proceso		
	Modalidad de selección	Contratación directa	
	Cantidad de oferentes	1	
	Objeto contractual	REALIZAR LA REVISION, ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y ELABORACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL DE UN TERRENO COMPRENDIDO ENTRE LA CALLE 80 A LA CALLE 80E Y CARRERA 6 A LA CARRERA 26 B3 EN EL MARCO DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN MASIVA EN EL SECTOR DE PUERTAS DEL SOL	
	Valor del contrato	\$59.500.000	
	Proveedor	GPIBSASCALI	
	Plazo del contrato	El plazo de ejecución estimado del contrato es de treinta (30) días corrientes contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución según lo señalado en la normativa vigente.	
	Forma de pago	El fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali realizará el pago del valor del presente Contrato, correspondiente al valor por la prestación de los servicios requeridos en las especificaciones técnicas y relacionadas en el presente documento de la siguiente manera: • 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.	
	Experiencia exigida	No aplica	
	Códigos UNSPSC	80111501 –80131802	
	Garantías exigidas	Cumplimiento 20%, Pago de Salarios, Prestaciones Sociales Legales e Indemnizaciones Laborales 5% y Calidad del Servicio 20%	

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

Fundamentos jurídicos	<p>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 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 o experiencia directamente relacionada con el área de que se trate, sin que sea necesario que haya obtenido previamente varias ofertas.</p> <p>El artículo 32 de la ley 80 de 1993 en el cual se entiende por contrato de Prestación de Servicios los que celebren las entidades estatales para desarrollar actividades relacionadas con la administración o funcionamiento de la entidad, estos contratos sólo podrán celebrarse con personas naturales cuando dicha actividad no pueda realizarse con personal de planta o requieran conocimientos especializados. En ningún caso estos contratos generan relación laboral ni prestaciones sociales y se celebran por el término estrictamente indispensable.</p>
Fuente: SECOP II	
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

 <p>ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI</p> <p>GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL</p>	<p>MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)</p> <p>ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR</p>	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

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																																		
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 edificios</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>					Código	Segmento	Familia	Clase	Producto	80131802	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	Servicios inmobiliarios.	Servicios de administración inmobiliaria.	Servicios de avalúos de inmuebles	81101500	Servicios basados en ingeniería, investigación y tecnología.	Servicios profesionales de ingeniería y arquitectura.	Ingeniería civil y arquitectura.	-	81151600	Servicios basados en ingeniería, investigación y tecnología.	Servicios de pedología	Cartografía	-	80131601	Servicios de gestión, servicios profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios Inmobiliarios	Venta de propiedades y edificios	Corredores o agentes inmobiliarios	80131602	Servicios de gestión, servicios profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios Inmobiliarios	Venta de propiedades y edificios	Subasta Inmobiliaria
Código	Segmento	Familia	Clase	Producto																															
80131802	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	Servicios inmobiliarios.	Servicios de administración inmobiliaria.	Servicios de avalúos de inmuebles																															
81101500	Servicios basados en ingeniería, investigación y tecnología.	Servicios profesionales de ingeniería y arquitectura.	Ingeniería civil y arquitectura.	-																															
81151600	Servicios basados en ingeniería, investigación y tecnología.	Servicios de pedología	Cartografía	-																															
80131601	Servicios de gestión, servicios profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios Inmobiliarios	Venta de propiedades y edificios	Corredores o agentes inmobiliarios																															
80131602	Servicios de gestión, servicios profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios Inmobiliarios	Venta de propiedades y edificios	Subasta Inmobiliaria																															
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
----------	-----------

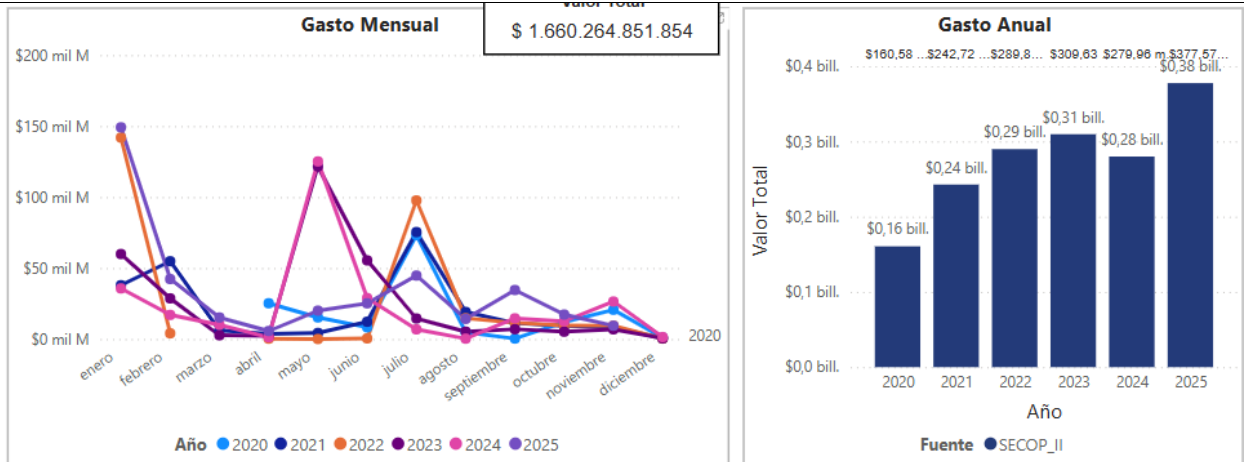
 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

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
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 exigir las o no debe estar en los estudios y documentos previos", debido a que los pagos se

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

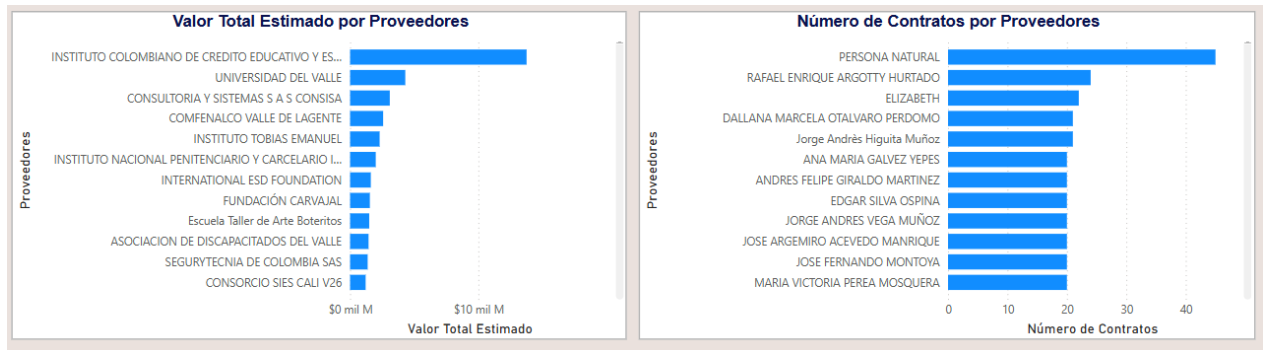
		harán contra la entrega y acreditación del cumplimiento a satisfacción de los productos a entregar.	
	Fundamentos jurídicos	<p>Conforme a lo expresado en el literal c, numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, es posible la celebración de contratos 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.</p> <p>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.</p>	
Fuente: SECOP II			
6.2. CONSULTA DE PROCESOS DE CONTRATACIÓN DEL DISTRITO A TRAVÉS DEL MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO			
<p>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</p> <p>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.</p> <p>Se realizo la filtración de la información durante los últimos cuatro años (01/01/2021) hasta (15/12/2025) identificado con el código UNSPSC (80111501 Perfeccionamiento de la función de gestión, 80131802 Servicio de avaluó de inmuebles)</p>			

 <p>ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI</p> <p>GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL</p>	<p>MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)</p> <p>ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR</p>	MAJA01.04.01.P001.F004
	VERSIÓN	001

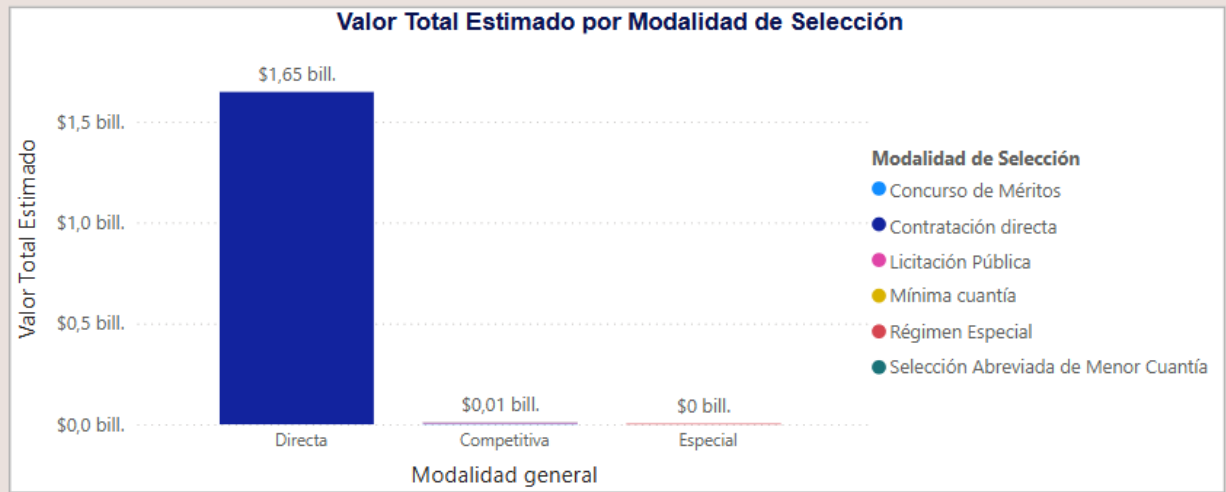


La grafica anterior presenta que durante los últimos 6 años las entidades nacionales han realizado un total de 96.415 contratos por valor de \$1.660.264.851.854

La mayor inversión se realizó en el año 2025 con aproximadamente treinta y ocho mil millones de pesos.



 <p>ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI</p> <p>GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL</p>	<p>MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)</p> <p>ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR</p>	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001



La modalidad de selección principal es de contratación directa.

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:

Se describe a continuación los contratos adelantados a nivel Nacional relacionado con “REALIZAR LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS OBJETO DE ADQUISICIÓN Y/O GESTIÓN LOCALIZADOS EN ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLES POR INUNDACIÓN EN LOS SECTORES DE PUERTO NUEVO Y VENECIA, Y EN ZONAS RURALES DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI EN EL CORREGIMIENTO DE LOS ANDES”, La búsqueda se realizó también teniendo en cuenta los siguientes códigos UNSPSC o relacionados (80111501 Perfeccionamiento de la función de gestión, 80131802 Servicio de avalúo 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.

 <p>ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI</p> <p>GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL</p>	<p>MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)</p> <p>ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR</p>	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

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
Garantías exigidas	Cumplimiento del contrato 20%, Pago de salarios 5%, Calidad del servicio 20%, Responsabilidad civil extra contractual 200 SMMLV
Fundamentos jurídicos	<p>3.3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN</p> <p>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".</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

SECOP II

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

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
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.

SECOPII

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

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
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 avalúo, 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 %

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

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		
<p>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</p> <p>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.</p> <p>Se realizo la filtración de la información durante los últimos cuatro años (01/01/2021) hasta (15/12/2025) identificado con el código UNSPSC (80111501 Perfeccionamiento de la función de gestión, 80131802 Servicio de avaluó de inmuebles).</p>		

 <p>ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI</p> <p>GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL</p>	<p>MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)</p> <p>ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR</p>	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001



La modalidad de selección principal es de contratación directa seguido por los régimen especial y competitiva.

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 artículo 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.”

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

- 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.
- 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

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

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.

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 LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS OBJETO DE ADQUISICIÓN Y/O GESTIÓN LOCALIZADOS EN ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLES POR INUNDACIÓN EN LOS SECTORES DE PUERTO NUEVO Y VENECIA, Y EN ZONAS RURALES DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI EN EL CORREGIMIENTO DE LOS ANDES.”

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

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

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

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 CHICANO 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.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

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.

 <p>ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI</p> <p>GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL</p>	<p>MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)</p> <p>ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR</p>	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

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 INSTRUMENTACION 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 SAS EN PROCESO DE REORGANIZACION	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

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

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

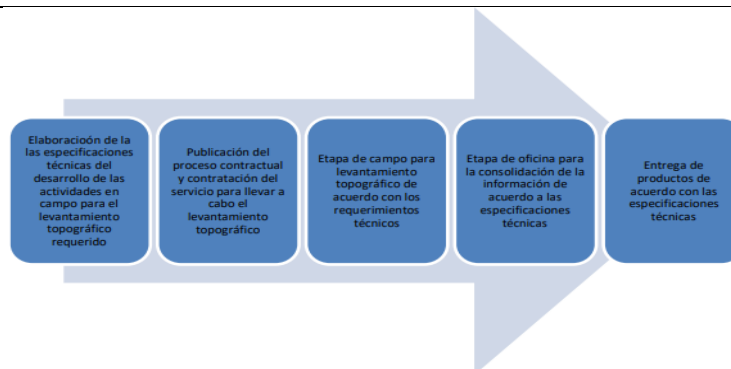
7.5. IDENTIFICACIÓN DE SERVICIOS DE ORIGEN NACIONAL Y/O PRODUCTORES AGROPECUARIOS LOCALES

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, 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:

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001



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 Secretaría 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

7.9. INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES DIFERENCIALES

No aplica de acuerdo con la modalidad contemplada

8. ESTUDIO DEL MERCADO

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

En primera instancia la secretaría Vivienda Social y habita del Distrito Especial de Santiago de Cali solicitó dos cotizaciones para el presente proceso, esto con el fin de revisar que los precios de GESTIÓN PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS están acorde con los precios de mercado, el resultado de las cotizaciones fue el siguiente:

	GESTIÓN PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS	GEOVALORES
Valor Cotización	\$48.640.000	\$86.950.000

Con base al análisis anterior, se puede concluir que la cotización de GESTIÓN PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS se encuentra acorde con los precios de mercado y es la cotización más favorable para la entidad.

La secretaría Vivienda Social y habita del Distrito Especial 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 ocho (8) rangos de áreas, una vez analizados los predios objeto de valoración.

HONORARIOS VALORES AVALUOS URBANOS Y/O RURALES JUNIO 2025-DICIEMBRE 2025					
No	RANGO EM M2			VALOR M2	VALOR TOTAL TOPE MAXIMO INCLUIDO IVA
1	0,01	hasta	400	\$ 7.000	\$ 2.800.000
2	400,01	hasta	2000	\$ 1.750	\$ 3.500.000
3	2001,01	hasta	4000	\$ 1.125	\$ 4.500.000
4	4000,01	hasta	6000	\$ 917	\$ 5.500.000
5	6000,01	hasta	8000	\$ 875	\$ 7.000.000
6	8000,01	hasta	10000	\$ 800	\$ 8.000.000
7	10000,01	hasta	20000	\$ 450	\$ 9.000.000
8	20000,01	hasta	50000	\$ 240	\$ 12.000.000

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

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

	No. PREDIAL	FMI 370	Área de terreno (m2)	Área Construida (m2)	VALOR UNITARIO
1	D024900090001	106533	120,00	0,00	\$ 2.240.000
2	D024900130001	144473	143,00	0,00	\$ 2.240.000
3	D024900220001	961104	120,00	0,00	\$ 2.240.000
4	D024900250001	864735	120,00	0,00	\$ 2.240.000
5	D024700020000	17709	70,70	0,00	\$ 2.240.000
6	D024700150001	106347	143,00	0,00	\$ 2.240.000
7	D024700260001	883951	230,00	0,00	\$ 2.240.000
	D024700310001				
8	D024500050000	839399	89,52	50,18	\$ 2.240.000
9	D024500110000	822582	90,00	0,00	\$ 2.240.000
10	7600101000703006 100430000000000	920974	49,80	151,02	\$ 2.240.000
11	D090500060000	535113	4,20	181,40	\$ 2.240.000
12	Y000507050000	282634	26860,28		\$ 9.600.000
13	Y000504410000	247276	15348,66		\$ 7.200.000
14	Y000507010000	282578	3394,50		\$ 3.600.000
15	Y000507000000	282353	3394,50		\$ 3.600.000
TOTAL					\$ 48.640.000

- Valor antes de IVA es de CUARENTA MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE (\$40.873.950)
- Valor del IVA es SIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CINCUENTA PESOS M/CTE (\$7.766.050)
- Valor total es CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE (\$48.640.000)

8.1 PRESUPUESTO OFICIAL DEL PROCESO

El presupuesto oficial del proceso es CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE (\$48.640.000), teniendo una duración aproximada de 12 días. Este contrato incluye costos totales directos e indirectos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución y liquidación del contrato.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

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 Secretaría de Vivienda Social y Hábitat, mediante el Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP):

CDP	Código RUBRO	RECURSO	Actividades	Valor Actividades
CDP 3500253775	2.3.2.02.02.008.	Ingresos corrientes de Libre Destinación	Realizar los gastos y/o trámites correspondientes al proceso de legalización derivados de la gestión predial	\$13.117.635
CDP 3500253775	2.3.2.02.02.009.	Ingresos corrientes de Libre Destinación	Realizar los gastos y/o trámites correspondientes al proceso de legalización derivados de la gestión predial	\$75.785.097
TOTAL				\$88.902.732

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 sujetos a la disponibilidad de los recursos de la secretaría Vivienda Social y habita del Distrito Especial de Santiago de Cali y los recursos disponibles de la tesorería.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

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 la secretaría Vivienda Social y habita del Distrito Especial de Santiago de Cali 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 Santiago de Cali Distrito Especial- secretaria de Vivienda Social y Hábitat deba aplicar nuevas deducciones en cumplimiento de normas legales superiores que entren en vigor al momento de suscribir el contrato.

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.

 <p>ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI</p> <p>GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL</p>	<p>MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)</p> <p>ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR</p>	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

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 Santiago de Cali Distrito Especial- Secretaría de Vivienda Social y Hábitat, 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.

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	%
Menores de \$109.358.604 (2.196 UVT)	10,5%	Pro Desarrollo	1,00%
		Pro Univalle	2,00%
		Pro Hospitales	1,00%
		Pro UniPacífico	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.

Nota: En lo referente a los demás costos tributarios (retención en la fuente, retención de IVA e ICA) que conlleva el contrato, se atenderán de conformidad con las normas tributarias vigentes

9. ASPECTOS TECNICOS DEL BIEN, OBRA O SERVICIO

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

Se requiere desde el componente técnico, la realización de los avalúos comerciales de predios 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, Resolución IGAC 620 de 2008. Para cumplir a cabalidad lo anterior, se realizarán dichos avalúos en predios localizados en diferentes sectores de la ciudad como son: Puerto Nuevo en la comuna 7, Venecia en la comuna 6 y en el corregimiento de los Andes como se detallan a continuación:

#	No. PREDIAL	PROPIETARIO (ANTERIOR)	DIRECCIÓN CATASTRO	FMI 370	Área de terreno (m2)	Área Construida (m2)
1	D024900090001	AIDA VICENZINI DE AYALA,Y OTROS	Cr 7 T # 88- 52	106533	120	0
2	D024900130001	Francisco Espinosa	Cl 90 # 7 T- 10	144473	143	0
3	D024900220001	Anibal Ramirez	Cr 7 T Bis # 88- 41	961104	120	0
4	D024900250001	Maria Josefa Ceron Barco	Cr 7 T Bis # 88- 27	864735	120	0
5	D024700020000	Maria Bertilda Castañeda de Tabares - Maria Arley Tabares de Ramírez	Cl 88 # 7 T 19	17709	70,7	0
6	D024700150001	Aida Vicenzini V De Ayala Y Otros (3)	Cl 90 # 7 T 18	106347	143	0
7	D024700260001	Teresa Torres Cáceres	Cr 7 T # 88 - 27	883951	230	0
	D024700310001		Cr 7 T # 88 - 21			

 <p>ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI</p> <p>GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL</p>	<p>MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)</p> <p>ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR</p>	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

8	D024500050000	Esther Julia Melendez - Maria Avelina Melendez	CI 89 # 7 S Bis 18	839399	89,52	50,18
9	D024600110000	Maria Glagys Martinez	CI 90 # 7 S Bis 62	253162	102	0
10	760010100070300610043000000000	YILMER DEL MAR VIDAL	CL 88 # 7 T BIS - 72	920974	49,8	151,02
11	D090500060000	YILMER DEL MAR VIDAL	CI 88 7T Bis 72	535113	4,2	181,4
12	Y000507050000	Consuelo Gamboa de Sol	Cgto Los Andes Vda El Mameyal L 51	282634	26860,28	0,00
13	Y000504410000	Maria Colombia Gamboa de Madrid	Lote 56 sitio El Mameyal cgto Los Andes	247276	15348,66	0,00
14	Y000507010000	Maria Luz Dary Perez Jimenez	Corregimiento Los Andes Vereda El Mameyal	282578	3394,5	0,00
15	Y000507000000	Esperanza Llerena Gamboa Vda de Osorio y otros	Lote 71 Bis en la colina de la Zorrilla en el sitio el Mameyal	282353	3394,5	0,00

Tabla 1. Descripción de los predios objeto de avalúo

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.

 <p>ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI</p> <p>GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL</p>	<p>MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)</p> <p>ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR</p>	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

- 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:

ACTIVIDADES TÉCNICAS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS PREDIOS OBJETO DE AVALÚO			
ITEM	Descripción	Unidad	Cantidad
1	<p>Para los predios a los que se requiere adelantar el avalúo comercial se deberá hacer:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Dichas actividades hacen parte integral del informe valuatorio.</p>	Unidad	15
2	<p>Para el análisis en el proceso de tasar el bien inmueble se requiere realizar:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Definición de método de valoración. b. Realizar estudio de mercado c. Memorias de calculo (Excel) <p>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).</p>	Unidad	15
3	<p>Para el calculo del avalúo comercial se debe realizar:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Determinación de valor. 	Predios	15

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

	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).		
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, artículo 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 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.

 <p>ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI</p> <p>GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL</p>	<p>MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)</p> <p>ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR</p>	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

- El presupuesto oficial del proceso es CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE (\$48.640.000), teniendo una duración aproximada de 12 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

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 inmobiliarios	Servicios de administración inmobiliaria	Servicios de avalúo de inmuebles

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

		Servicios Administrativos				
--	--	------------------------------	--	--	--	--

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



ANA BEATRIZ SANTAMARIA GIRALDO
Rol financiero
Equipo Estructurador

Revisó: Julián Hernando Gutiérrez Díaz – Contratista

Anexos: Anexo cotización avalúos comerciales y matriz de riesgo