

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F001	
		VERSIÓN	005

No. DE PROCESO: 4147.010.32.1.1458-2025

1. NOMBRE DEL PROYECTO

Recuperación de suelo para la mitigación del riesgo por inundación a lo largo del Jarillón del río Cauca en Santiago de Cali.

Fortalecimiento de la oferta habitacional en Santiago de Cali.

2. ORGANISMO SOLICITANTE Y SUPERVISOR DEL PROCESO

Organismo Solicitante: SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT

Supervisor del proyecto: ANGELA MARIA CIFUENTES RENGIFO – Secretaria de Despacho (E)

3. ORIGEN DE LOS RECURSOS

Inversión ☒ Funcionamiento ☐
 Otros ☐ Cual

4. INFORMACIÓN CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Número: 3500253775

Fecha de Expedición: 04 DE DICIEMBRE DE 2025

Fecha de vencimiento: 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Valor: OCHENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/CTE (\$ 88.902.732)

Compromiso que respalda:

4147/1.2.1.0.00/2.3.2.02.02.008/62010020006/BP260054081010109

4147/1.2.1.0.00/2.3.2.02.02.009/62010020005/BP260054291010105

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F001	
		VERSIÓN	005

5. TIPO DE CONTRATACIÓN

- Contrato de consultoría _____
- Contrato de obra _____
 - Contrato de interventoría _____
 - Contrato interadministrativo _____
 - Contrato de suministro _____
 - Contrato de compraventa _____
 - Contrato de prestación de servicios profesionales x
 - Contrato de prestación de servicios de apoyo _____
 - Contrato de ciencia y tecnología _____
 - Contrato impulso actividades de interés público _____
 - Convenio de asociación _____
 - Convenio de cooperación _____
 - Convenio Interadministrativo _____
 - Seguros _____
 - Otro _____

¿Cuál? _____

6. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

Conforme al Decreto Extraordinario No 411.0.20.0516 del 28 de septiembre de 2016 “Por el cual se determina la estructura de la administración central y las funciones de las dependencias”, la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat como Organismo principal del sector central, con autonomía administrativa para el desarrollo de las funciones y competencias a su cargo, refiere:

Que de acuerdo al Artículo 216, en el numeral 9, tiene como función: “Realizar la gestión

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)		MAJA01.04.01.P002.F001
	ESTUDIOS PREVIOS		VERSIÓN 005

de adquisición de suelo y recursos financieros para la implementación de las políticas a su cargo”.

Que, en desarrollo de lo anterior el numeral 9 del Artículo 218. Funciones de la Subsecretaría de Gestión de Suelo y Oferta de Vivienda tiene dentro de sus funciones: “Realizar los estudios y análisis necesarios que permitan una adecuada toma de decisiones en la realización de Planes y Proyectos masivos de vivienda social, prioritaria y gestión de suelo.

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

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

Aunado a lo anterior, bajo la delegación concedida a la Secretaría Vivienda Social y Hábitat en el marco de la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1523 de 2012, a través del Decreto No. 4112.010.20.0965 de noviembre 28 de 2025, se requiere continuar con los procesos de adquisición de predios que posibiliten recuperar esos suelos, para brindarles una destinación diferente, orientada al cuidado y recuperación ecológica y ambiental del sector, es por esto, que se requiere la recuperación de suelo para la mitigación del riesgo por inundación a lo largo del Jarillón en el Distrito Especial de Santiago de Cali.

Que el Acuerdo Municipal 0578 de 2024, por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali 2024-2027 “CALI CAPITAL PACIFICA DE COLOMBIA” en el CAPÍTULO III. PROPÓSITO 2: CALI RENOVADA Y SOSTENIBLE en el Artículo 18.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F001	
		VERSIÓN	005

Reto: Territorio Planificado y conectado cuyo objetivo plantea promover el desarrollo integrado y sostenible de Santiago de Cali en la región, mejorando la conectividad y el ordenamiento territorial para el fomento de la cohesión socioeconómica, cultural y ambiental, así como la optimización de la infraestructura de transporte y servicios públicos; presenta, en su Programa: vivienda sostenible, saneamiento básico y servicios públicos, mejorar la calidad de vida de la población, en especial de los sectores más vulnerables, aumentando el acceso a viviendas dignas, saneamiento básico y de servicios públicos eficientes y sostenibles.

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

Esta dimensión tiene como objetivo el desarrollo territorial de Santiago de Cali a partir de la concreción de las apuestas que, en el corto plazo, establece el modelo de Ordenamiento Territorial del POT, acuerdo 0373 de 2014, el cual tiene como uno de sus propósitos posicionar la oferta ambiental como base del ordenamiento. La gestión de los riesgos se enfoca en mejorar y ampliar el conocimiento de los riesgos existentes en el territorio y en la definición de acciones orientadas a su reducción. Adicionalmente se fortalece el manejo de desastres y respuesta a emergencia promoviendo por ende un Municipio más seguro.

Es por lo anterior, que se busca fortalecer las acciones de planificación y control del desarrollo territorial del municipio, desarrollando los instrumentos reglamentarios de planeación, gestión y financiación establecidos en el POT, lo cual involucra la gestión del riesgo por inundación en el Jarillón del río Cauca, proyecto postulado ante el Fondo Adaptación, que tiene como interés mitigar el riesgo sobre la ciudad y sus habitantes.

El proyecto tiene como propósito la gestión del riesgo por inundación en el Jarillón del río Cauca, mitigar el riesgo sobre la ciudad y sus habitantes, por el deterioro causado a la infraestructura de protección contra inundaciones, generado por personas que se han asentado en el Jarillón del río Cauca y las lagunas de regulación de aguas lluvias El Pondaje y Charco Azul.

Así las cosas, la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat tiene como meta según figura en el Plan de Desarrollo bajo el indicador 62010020006 - Suelo para la mitigación del riesgo por inundación a lo largo del Jarillón del río Cauca recuperado, la adquisición de 24 predios con título justificativo de dominio en el sector de Puerto Nuevo a través del Proyecto de inversión BP-26005408 *“RECUPERACIÓN DE SUELO PARA LA*

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F001	
		VERSIÓN	005

MITIGACIÓN DEL RIESGO POR INUNDACIÓN A LO LARGO DEL JARILLÓN DEL RÍO CAUCA EN SANTIAGO DE CALI”.

Dicho proyecto identificó como objetivo general *“Disminuir el riesgo no mitigable por inundación en predios ocupados por hogares asentados en el dique del Jarillón del Río Cauca en el Distrito de Santiago de Cali”* y como objetivo específico *“Liberar suelo en zonas de riesgo no mitigable por inundación”*, donde, ara el cumplimiento de dichos objetivos se plantearon seis actividades las cuáles se detallan a continuación:

- 1.1.1 Realizar los estudios técnicos y jurídicos para la supervisión y tendientes a la adquisición de predios: Realizar los estudios técnicos, jurídicos, sociales, financieros y administrativos con el propósito de llevar a cabo una rigurosa investigación predial que permita aportar la información espacial de la zona a intervenir, de donde se obtienen a partir de los levantamientos topográficos, arquitectónicos y demás, la información necesaria para verificar el estado de cada uno de los predios objeto de intervención.
- 1.1.2 Tasar el valor comercial de predios con título justificativo de dominio localizados en zonas de riesgo por inundación: Consiste en realizar los avalúos comerciales de los predios objeto de adquisición localizados en zonas de riesgo por inundación del río Cauca en el sector de Puerto Nuevo, estos avalúos se deberán realizar conforme lo estipula la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008.
- 1.1.3 Adquirir predios con título justificativo de dominio en zonas de riesgo no mitigable por inundación: El cual consiste en la adquisición de los bienes inmuebles conforme a la Ley 388 del 1997 y Ley 9 de 1989, Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 0373 de 2014, de todos los predios con título justificativo de dominio localizados en zonas de riesgo por inundación del río Cauca a lo largo del Jarillón.
- 1.1.4 Efectuar los trámites tendientes a la adquisición, en las modalidades de enajenación voluntaria y expropiación administrativa y/o judicial: Consiste en los costos de tramites de requisitos necesarios para la transferencia de dominio a nombre del Distrito Especial de Santiago de Cali, Secretaría de Vivienda Social y Hábitat de los bienes inmuebles conforme a la Ley 388 del 1997, Ley 9 de 1989, Ley 1579 del 2012 - Estatuto de Registro, Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 0373 de 2014, de todos los predios con título justificativo de dominio localizados en zonas de riesgo por inundación del río Cauca a lo largo del Jarillón.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F001	
		VERSIÓN	005

En este contexto, teniendo en cuenta que el déficit cuantitativo de vivienda estimado por el DANE es de 15.000 hogares, la actual administración plantea cubrir 56,6 % de la demanda equivalente a 8.500 soluciones habitacionales generadas, para igual número de hogares, mediante, la asignación de subsidios en diferentes modalidades.

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

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

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

Vale la pena precisar que la actividad de avalúo inmobiliario es necesario para cumplir con la misión del organismo pues, No es una recomendación ni una opinión general y es un dictamen técnico que establece un valor objetivo, basándose en metodologías regladas que tiene efectos legales, financieros y contractuales, por tanto, no asesora, sino que certifica técnicamente un valor. En este orden de ideas se requiere que se realicen las actividades profesionales regladas para la determinación de los valores comerciales de los bienes.

As las cosas, hace necesario también para estos efectos, realizar el avalúo comercial a los predios potenciales para el desarrollo de proyectos habitacionales y de hábitat, con base en los estudios técnicos, jurídicos, administrativos, ambientales, sociales y financieros, realizados previamente por parte del equipo técnico y jurídico del Organismo.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F001	
		VERSIÓN	005

Dentro del mismo proyecto de inversión, se contempla el desarrollo del Proyecto Integral Cristo Rey en su tramo IV, el cual se localiza entre el kilómetro 2 de la vía a Cristo Rey, sector Brisas de los Cristales, en el corregimiento Los Andes, hasta límite con el Tramo V donde se encuentra ubicado el Centro de Atención al Visitante (CAV). Esta franja del proyecto se desarrolla sobre la cordillera Occidental, en el cerro de los Cristales. Este tramo se encuentra al interior del Ecoparque Cristo Rey, que corresponde a un área natural de gran importancia ambiental, cultural y paisajística para el Distrito Especial de Santiago de Cali.

En este proyecto de inversión, se contemplan las actividades 1. Realizar la gestión del suelo mediante los instrumentos normativos para la formulación y desarrollo de proyectos habitacionales y de hábitat, 2. Precisar el valor comercial de los predios aptos para el desarrollo de proyectos habitacionales y de hábitat, 3. Adquirir predios potenciales para el desarrollo de proyectos habitacionales y de hábitat, 4. Efectuar los trámites tendientes para la adquisición, en las modalidades de enajenación voluntaria y expropiación administrativa y/o judicial, 5. Realizar los gastos y/o trámites correspondientes al proceso de legalización derivados de la gestión predial.

Para iniciar con el proceso de Gestión Predial, es indispensable realizar los avalúos comerciales de los predios objeto de adquisición en marco al desarrollo del Proyecto, los cuáles se realizarán con base a lo establecido en la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, la Ley 1682 de 2013 el Decreto 1420 de 1998 y la resolución reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y demás normas aplicables.

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

7. CLASIFICACIÓN UNSPSC

Código	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131802	80000000	80130000	80131800	Servicio de avalúo de inmuebles

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F001	
		VERSIÓN	005

80111501	80000000	80110000	80111500	Perfeccionamiento de la función de la gestión
----------	----------	----------	----------	---

8. ¿HACE PARTE DEL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES (PAA) Y ESTAN IDENTIFICADOS LOS BIENES Y/O SERVICIOS?

SÍ ☒ NO ☐

ID en el PAA: 20024

9. ESTUDIO DEL SECTOR

De conformidad con el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del decreto 1082 de 2015, es deber de análisis de las Entidades Estatales. “La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso” de esta manera, el análisis del sector se encuentra desarrollado en documento adjunto a los presentes estudios previos.

10. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO, ALCANCE Y ELEMENTOS DEL CONTRATO A CELEBRAR

10.1 OBJETO DEL CONTRATO

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.

10.2 ALCANCE DEL OBJETO

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

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)	MAJA01.04.01.P002.F001	
	ESTUDIOS PREVIOS		VERSIÓN 005

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 Ramirez	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			

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F001	
		VERSIÓN	005

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	7600101000703 0061004300000 0000	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	Corregimient o 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

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F001	
		VERSIÓN	005

- Levantamiento topográfico o cartografía con delimitación de los lotes objeto de avalúo.
- 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> <p>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> <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> <p>a. Definición de método de valoración. b. Realizar estudio de mercado c. Memorias de calculo (Excel)</p> <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),</p>	Unidad	15

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F001	
		VERSIÓN	005

	(Hacen parte del informe valuatorio).		
3	<p>Para el calculo del avalúo comercial se debe realizar:</p> <p>a.Determinación de valor. b.Elaboración de informes y su respectiva entrega en físico y digital</p> <p>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).</p>	Predios	15
4	Las demás que considere el Contratante, y/o que sean necesarias con fundamento en normas legales y/o técnicas	Unidad	Si se requiere

10.3 PLAZO DEL CONTRATO

El plazo de ejecución estimado del contrato es de doce (12) días corrientes, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución según lo señalado en la normativa vigente.

10.4 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El presupuesto oficial estimado para el contrato es por la suma de CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE (\$48.640.000) incluidos impuestos, tributos y contribuciones y demás costos directos e indirectos a que haya lugar con la ejecución del contrato.

10.5 FORMA DE PAGO

El contrato que se derive del presente proceso se pagará a través de un (01) UNICO pago.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F001	
		VERSIÓN	005

Los impuestos que hayan de causarse o pagarse para la celebración, ejecución y/o liquidación del contrato, corren por cuenta del contratista y no darán lugar a ningún pago adicional a los precios pactados, en caso de que los precios sean tarifas reguladas, estos se causarán conforme la normativa vigente.

Con relación a las retenciones en la fuente a título de los diferentes impuestos nacionales, departamentales o municipales, la Administración procederá de conformidad con la normativa tributaria vigente dependiendo del objeto del contrato y la calidad del contribuyente, en caso de que no haya lugar a alguna de ellas, deberá indicarse la norma que lo excluye o le otorga la exención.

Entre los tributos que se tienen establecidos, por concepto de estampillas, a título enunciativo, se tienen los siguientes:

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

La Secretaría de Vivienda Social y Hábitat 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:

Primer y único pago correspondiente a los avalúos correspondientes a (en el sector de Puerto Nuevo, Venecia corregimiento Los Andes y en los demás sectores estratégicos

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F001	
		VERSIÓN	005

de la ciudad que el organismo considere) equivalente a CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE (\$48.640.000) IVA incluido.

El pago por concepto de entrega de productos:

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> <p>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> <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> <p>a.Definición de método de valoración. b.Realizar estudio de mercado c. Memorias de calculo (Excel)</p> <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> <p>a.Determinación de valor. b.Elaboración de informes y su respectiva entrega en físico y digital</p> <p>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</p>	Predios	15

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F001	
		VERSIÓN	005

	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

El pago está sujeto a la disponibilidad de los recursos del programa anual de caja PAC de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat y los recursos disponibles de la tesorería municipal. 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.

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 pago.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F001	
		VERSIÓN	005

- Certificación de recibo a entera satisfacción de los bienes y servicios que constan en la factura, expedida por el interventor del contrato.

10.6 LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Para todos los efectos legales, el lugar de ejecución del contrato será en el Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali.

10.7 OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATISTA

Además de los deberes señalados en Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015 y de las actividades derivadas de la ley y de la naturaleza del presente contrato de prestación de servicios, el CONTRATISTA tiene las siguientes obligaciones específicas: A) Precisar el valor comercial de los predios aptos para el desarrollo de proyectos habitacionales y de hábitat. B) Describir la Información predial de referencia mínima; Nombre y ubicación de cada predio objeto de avalúo, Identificación detallada, Descripción (linderos y área del predio), Norma urbana o Rural, afectaciones, restricciones, etc., los cuáles hacen parte del informe valuatorio. C) Realizar el análisis y obtener los resultados de los métodos valuatorios adoptados según resolución reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), memorias de cálculo. 4) Realizar el informe final de avalúo comercial 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 aclaración e impugnación, según el caso.

10.8 OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA

Además de las contenidas en el artículo 5 de la Ley 80 de 1993, el contratista se encuentra obligado a: A) Utilizar todos sus conocimientos e idoneidad en la debida asistencia y apoyo al área supervisora. B) Presentar los informes requeridos por el área supervisora para el seguimiento de las tareas encomendadas. C) Guardar la debida confidencialidad y reserva sobre la información y documentos que por razón del contrato llegue a conocer, Resolver, así como los archivos físicos y magnéticos que se hubieren generado durante la ejecución del mismo. Los informes antes citados deben entregarse en 1 copia de seguridad, que deberá reposar en el área supervisora. E) Adoptar las medidas correspondientes y velar para que se cumplan los requisitos y términos

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F001	
		VERSIÓN	005

contractuales de acuerdo con lo establecido para tal efecto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y sus respectivos decretos reglamentarios y normas concordantes. F) Mantener al día el pago correspondiente a los sistemas de seguridad social en salud, pensiones y ARL de acuerdo con las bases de cotización establecidas en las normas vigentes. G) El (la) CONTRATISTA antes de iniciar la ejecución contractual deberá informar a la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat, la EPS, la AFP y la ARL a los cuales se encuentre afiliado. Igualmente, cuando el CONTRATISTA determine trasladarse de empresa promotora de salud (EPS) o de fondo de pensiones, deberá informar dicha situación a la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat, con una antelación mínima de 30 días a su ocurrencia. Al vencimiento del contrato, deberá adelantar los trámites correspondientes a los reportes de novedades a las entidades de salud y pensiones. H) Las obligaciones que se deriven del presente contrato deberán prestarse en la oportunidad requerida por la entidad, de tal manera que se garantice la continua y eficiente prestación del servicio. I) El (la) CONTRATISTA se compromete a tramitar y entregar los productos y actividades que hacen parte del presente contrato en primer lugar dentro de los términos fijados por la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat, y en todo caso sin exceder los establecidos en el ordenamiento jurídico, de igual manera, a mantener actualizado el registro en los sistemas de información de la dependencia en tiempo real, cuando a ello hubiere lugar. J) El (la) CONTRATISTA se compromete antes de iniciar la ejecución del contrato, estar afiliado al Sistema General de Riesgos Laborales de conformidad con lo señalado en el artículo 2 de la Ley 1562 de 2012 y sus normas reglamentarias. K) El (la) CONTRATISTA será responsable ante las autoridades competentes por los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del presente contrato, cuando con ellos cause perjuicio a la Administración o a terceros. Igualmente será responsable en los términos del artículo 52 de la ley 80 de 1993 y demás normas reglamentarias y concordantes. L) El (la) CONTRATISTA se compromete a mantener actualizados todos sus documentos en la Entidad, especialmente el RUT. M) Velar por el buen uso de los bienes entregados por el supervisor o la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat para realizar sus actividades.

11. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El proceso de selección se rige por lo dispuesto en la Constitución Política, el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, Decreto 019 de 2012, Decreto 1082 de 2015, Ley 1882 de 2018 y demás normas que lo adicionen o modifiquen estando sometidos a la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F001	
		VERSIÓN	005

El tipo de contrato para la ejecución de las actividades a ejecutar se encuentra enmarcado dentro del concepto de contrato de prestación de servicio expresado en el primer inciso del numeral 3 del artículo 32 de la ley 80 de 1993, desarrollado por el ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.9. del decreto 1082 de 2015, para el caso en particular el objeto a contratar corresponde a los avalúos comerciales con el fin de otorgar la correcta gestión del suelo, tal como lo establece el numeral 9 del Artículo 216 del decreto 411.0.20.0516 de 2016, donde se encuentran las funciones de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat, Estableciendo:

*“(...) 9. Realizar la gestión de adquisición de suelo y recursos financieros para la implementación de las políticas a su cargo.
(...)”*

Así como el numeral 9 y 29 del artículo 218 Ibidem, donde se evidencian las funciones de la Subsecretaría de Gestión del Suelo y Oferta de Vivienda, estableciendo:

“(...) 9. Realizar los estudios y análisis necesarios que permitan una adecuada toma de decisiones en la realización de planes y proyectos masivos de Vivienda social, prioritaria y gestión del suelo.

*29. Realizar todas las actividades concernientes a la administración y caracterización de la generación de demanda efectiva de productos que ofrece la Secretaría.
(...)”*

Por tanto, dichos avalúos se configuran como actuaciones instrumentales necesarias para hacer efectiva la competencia de la Secretaria de Vivienda, en tanto brinda certeza, respaldo técnico y seguridad jurídica sobre el valor de un bien, evitando conflictos y reduciendo riesgos financieros y legales, así como apoyando la toma de decisiones legales, financieras y administrativas. En consecuencia, la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat, esta facultada para adelantar Avalúos comerciales cuando estos resulten requeridos para el cumplimiento de las funciones a su cargo.

En este orden de ideas, de conformidad con el régimen de contratación establecido las actividades corresponden a las de la correcta administración pública de conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la ley 489 de 1998.

Así las cosas, la modalidad de conformidad, con la naturaleza de las actividades a ejecutar se enmarca con establecido en numeral 4, literal h del artículo 2º de la Ley 1150

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F001	
		VERSIÓN	005

de 2007, desarrollado por el artículo 2.2.1.2.1.4.9. del Decreto 1082 de 2015, es la Contratación Directa, dado 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 y experiencia.

Por consiguiente, la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat del Distrito Especial de Santiago de Cali, en cumplimiento de sus funciones, requiere contratar mediante la modalidad de contratación directa a una persona jurídica que preste sus servicios profesionales con el fin de cumplir con las obligaciones y funciones previamente expuestas.

Como se evidenció anteriormente, se requiere una persona jurídica con idoneidad y experiencia para satisfacer la necesidad administrativa de la entidad, así las cosas frente a la idoneidad se requiere una persona que dentro de su actividad comercial esté concebido LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS, ESTUDIOS DE TÍTULOS, GESTIÓN PREDIAL, PROMOTORES DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS; GERENCIA DE PROYECTOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS; COMPRA, VENTA, ALQUILER Y ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES, demás, para el cumplimiento del objeto contractual la persona jurídica debe de estar registrada con una antigüedad mínima de diez (10) años en la cámara de comercio respectiva contados a partir de la firma del contrato a celebrar; frente a la experiencia mínima, deberá presentar mínimo dos contratos, certificaciones de contratos o actas de liquidación donde se evidencie la actividad de avalúos y gestión predial, con contratos que sumen presupuesto igual o superior al contrato a celebrar.

Así las cosas, en cumplimiento del régimen de contratación pública, establecidos en el literal h del numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150, la persona jurídica GESTION PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS SAS, identificada con NIT. 900427945-3, cuenta con plena idoneidad para celebrar las actividades necesarias para el cumplimiento de los objetivos de la entidad, pues dentro de su actividad comercial, establece, entre otras actividades, LA ASESORÍAS EN ESTUDIOS DE PREDIOS, AVALÚOS CATASTRALES, ESTUDIOS DE TÍTULOS, USO DE SUELOS Y AVALÚOS COMERCIALES Y TODO LO RELACIONADO CON ESCRITURACIÓN DE DOCUMENTO PRIVADO, ASESORÍAS EN LA COMPRA Y VENTA DE BIENES INMUEBLES Y MUEBLES, la antigüedad de la firma data desde el 11 de abril de 2011, a la fecha, evidenciando un registro comercial por más de diez años; frente a la experiencia, la firma ha ejecutado contratos durante los últimos años, donde se evidencia la actividad de avalúos y gestión predial, donde el presupuesto de estos contratos, supera el monto del presupuesto oficial del presente proceso.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F001	
		VERSIÓN	005

11.1 TIPO DE PROPUESTA TÉCNICA

NO APLICA

En caso de aplicar el concurso de méritos abierto, Indique:

- Propuesta técnica simplificada (PTS) ____
- Propuesta técnica detallada (PTD) ____
- Conformación lista corta ____
- Conformación lista multiusos ____

11.2 JUSTIFICACIÓN DEL TIPO DE PROPUESTA TÉCNICA

NO APLICA

12. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL BIEN, OBRA O SERVICIO A CONTRATAR

12.1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL BIEN, OBRA O SERVICIO

El contratista deberá 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

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F001	
		VERSIÓN	005

2	D024900130001	Francisco Espinosa	CI 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 Ramirez	CI 88 # 7 T 19	17709	70,7	0
6	D024700150001	Aida Vicenzini V De Ayala Y Otros (3)	CI 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			
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	7600101000703 0061004300000 0000	YILMER DEL MAR VIDAL	CL 88 # 7 T BIS - 72	920974	49,8	151,02

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F001	
		VERSIÓN	005

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

Una vez se realice el perfeccionamiento del contrato, se requiere la presentación de los siguientes PRODUCTOS ENTREGABLES

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F001	
		VERSIÓN	005

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> <p>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> <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> <p>a. Definición de método de valoración. b. Realizar estudio de mercado c. Memorias de calculo (Excel)</p> <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> <p>a. Determinación de valor. b. Elaboración de informes y su respectiva entrega en físico y digital</p> <p>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).</p>	Predios	15
4	Las demás que considere el Contratante, y/o que sean necesarias con fundamento en normas legales y/o técnicas	Unidad	Si se requiere

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F001	
		VERSIÓN	005

12.2 PERSONAL MÍNIMO REQUERIDO

NO APLICA - El proponente, está en libertad de establecer el número de personas que utilizara en el desarrollo del objeto contractual, de acuerdo con la organización que dé a los mismos.

13. REQUISITOS HABILITANTES Y SU JUSTIFICACIÓN

NO APLICA

13.1 CAPACIDAD JURÍDICA

NO APLICA

13.2 EXPERIENCIA

NO APLICA

13.3 CAPACIDAD FINANCIERA

NO APLICA

13.4 CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

NO APLICA

13.5 CAPACIDAD RESIDUAL *(únicamente para licitaciones de obra pública)*

NO APLICA

14. REQUISITOS TÉCNICOS MÍNIMOS

NO APLICA

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F001	
		VERSIÓN	005

15. CRITERIOS DE EVALUACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN

NO APLICA

16. SOPORTE QUE PERMITE LA TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO

En cumplimiento del artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y en concordancia con lo establecido en el numeral 6 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, se debe realizar un análisis del riesgo y la forma de mitigarlo.

Para lo anterior, se elaboró la matriz de riesgos que se anexa al presente estudio previo. En esta matriz se tipifican, asignan y estiman los riesgos teniendo en cuenta el objeto y la cuantía del presente proceso de contratación directa.

17. ANÁLISIS QUE SUSTENTAN LA EXIGENCIA DE LAS GARANTÍAS

De conformidad con lo anterior, y en atención a los artículos artículo 2.2.1.2.3.1.1 y s.s. del Decreto N°1082 de 2015, para la presente contratación, el oferente deberá constituir garantía para los siguientes amparos:

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.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F001	
		VERSIÓN	005

RIESGOS	DESCRIPCIÓN	%	VIGENCIA
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
Responsabilidad Civil Extracontractual Artículo 2.2.1.2.3.1.17. del Decreto 1082 de 2015	Amparar a la entidad de los prejuicios que pueda ocasionar el contratista y terceros en ocasión del contrato.	200 SMMLV	Por la duración del contrato

18. ESTUDIOS Y DISEÑOS

NO APLICA

APROBADOS					ACTUALIZADOS				
SI	☐	NO	☐	No Aplica ☒	SI	☐	NO	☐	No Aplica ☒

19. MADURACIÓN DEL PROYECTO (Cuando aplique)

NO APLICA

20. SUPERVISIÓN E INTERVENTORÍA CONTRACTUAL

El CONTRATISTA se somete a la vigilancia y control en la ejecución del contrato a suscribir, la cual será ejercida por el servidor público que para tal fin designe la SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HABITAT DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI.

Las funciones del servidor público que ejercerá la vigilancia y control del contrato están determinadas en el régimen de ley 80, ley 1474 de 2011 y el Manual de Contratación de la Alcaldía de Santiago de Cali

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F001	
		VERSIÓN	005

El proyecto necesita (alguna o las dos)

Supervisión

☒

Interventoría

☐

21. NORMATIVA DEL PROYECTO *(si existe alguna normativa especial)*

NO APLICA

22. ANÁLISIS Y APLICABILIDAD DE ACUERDOS Y TRATADOS INTERNACIONALES EN MATERIA DE CONTRATACIÓN PÚBLICA

En cumplimiento del numeral 8º del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 2015, de SANTIAGO DE CALI DISTRITO ESPECIAL - SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT procede a establecer si el presente proceso de contratación está cobijado por un Acuerdo Comercial.

El numeral 5º del ítem 1.2.3. del Manual Explicativo de los capítulos de contratación pública de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes expedido por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el Departamento Nacional de Planeación que expresa:

“Todos los contratos realizados mediante la modalidad de contratación directa estipuladas en la ley 1150 de 2007 no les aplican las obligaciones de los acuerdos internaciones y por lo tanto no se requiere establecer si están o no cubiertos por dichos acuerdos.”

En consecuencia, a la presente modalidad de contratación no se aplicarán las normas especiales que rigen en materia de Acuerdos Internacionales y Tratados de Libre Comercio (TLC) en los cuales se encuentre vinculado el Estado colombiano.

En constancia de lo anterior se firma en Santiago de Cali, a los dieciséis (16) días de diciembre de 2025.

Cordialmente,

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F001	
		VERSIÓN	005

Responsables

Rol Financiero

(FIRMADO ELECTRONICAMENTE)

ANA BEATRIZ SANTAMARIA
 GIRALDO

Contratista

Rol Jurídico

(FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE)

KATHERYN MICHEL MOSOS ERAZO
 Contratista

Rol Técnico

(FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE)

ANDRES FELIPE MURIEL GUTIERREZ
 Contratista

Proyectó: Equipo estructurador

Revisó: Julián Hernando Gutiérrez Díaz - Contratista