



FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

No. DE PROCESO: 4244.0.12.1.007-2026

1. NOMBRE DEL PROYECTO

CONTRATACION DE PERSONAL PROFESIONAL Y DE APOYO A LA GESTIÓN PARA EL FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DE CALI

2. ORGANISMO SOLICITANTE Y SUPERVISOR DEL PROCESO

FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DE SANTIAGO DE CALI

3. ORIGEN DE LOS RECURSOS

Inversión	<input type="checkbox"/>	Funcionamiento	<input checked="" type="checkbox"/>
Otros	<input type="checkbox"/>	Cual	

4. INFORMACIÓN CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Número: 27

Fecha de Expedición: 15/01/2026

Valor: VEINTIOCHO MILLONES CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE (\$28.144.000)

Fuente: 1.2.1.0.00 – Ingresos corrientes de libre destinación.

Objeto: Prestar los servicios profesionales especializados al Fondo Especial de Vivienda en el Distrito Especial de Santiago de Cali

5. TIPO DE CONTRATACIÓN

- Contrato de consultoría _____
- Contrato interadministrativo _____
- Contrato de suministro _____
- Contrato de compraventa _____



FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
Santiago de Cali

FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

- Contrato de prestación de servicios profesionales
- Contrato de prestación de servicios de apoyo
- Contrato de ciencia y tecnología
- Contrato impulso actividades de interés público
- Convenio de asociación
- Convenio de cooperación
- Seguros
- Otro

¿Cuál? _____

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

Que el artículo 2° de la Constitución Política de Colombia establece que *"Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución (...) Las autoridades de la república están instituidas para (...) asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares"*.

El Fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali está al servicio de los intereses generales de los habitantes del Distrito y se desarrolla con fundamentos en los principios de igualdad, imparcialidad, buena fe, eficacia, eficiencia, economía, celeridad, responsabilidad, transparencia, publicidad, contradicción, polivalencia e interdisciplinariedad; y lo anterior, sin perjuicio de la aplicación de los demás principios generales y especiales que rigen la actividad de la Administración Pública y de los servidores públicos.

Dando cumplimiento a lo determinado en el Decreto 1082 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo del Planeación Nacional"*, en sus artículos 2.2.1.1.2.1.1 y 2.2.1.2.1.4.9, en concordancia con el artículo



FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
Santiago de Cali

FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

25 numeral 12 de la Ley 80 de 1993 se procede a realizar el estudio y documentos previos que debe contener el contrato a suscribir.

Que el Fondo Especial de Vivienda del Municipio, hoy Distrito Especial de Santiago de Cali es una entidad descentralizada del orden Distrital creada a través del Acuerdo 01 de 1996 y reglamentada por el Decreto No. 4112.010.20.0153 del 9 de marzo de 2017, que se maneja como una cuenta especial de presupuesto, con unidad de caja, personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente, sometido a las normas presupuestales que rigen para el Distrito de Santiago de Cali, cuyo funcionamiento se hará con el personal de planta de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat de Santiago de Cali.

Igualmente, es competencia del Fondo Especial de Vivienda, de conformidad con el artículo tercero del Decreto No. 4112.010.20.0153 de 2017, i) Coordinar acciones con el Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA y demás entidades del Sistema Nacional de Vivienda de Interés social para la ejecución de sus políticas. ii) Adquirir conforme a los lineamientos de ley (enajenación voluntaria, expropiación o enajenación forzosa en pública subasta), los inmuebles necesarios para la ejecución de planes de vivienda de interés social prioritario, la legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales, la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo, rehabilitación de inquilinatos y la ejecución de proyectos de Unidades de Actuación como reajuste de tierras, integración inmobiliaria y ASOCIACIÓN entre partícipes, siempre que se trate de vivienda de interés social y prioritario. iii) Canalizar recursos provenientes del subsidio familiar de vivienda para aquellos programas adelantados por el Municipio de Santiago de Cali, Secretaría de Vivienda Social – Fondo Especial de Vivienda o con su participación. iv) Otorgar créditos para financiar los saldos del precio de las soluciones. v) Coordinar con la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat para coadyuvar en el efectivo desarrollo de sus responsabilidades asignadas a través del Decreto Extraordinario 411.0.20.516 del 28 de septiembre de 2016.

Que el artículo 7 del Decreto No. 4112.010.20.0153 de Marzo 9 de 2017 establece que la Dirección del Fondo Especial de Vivienda estará a cargo de quien ostente el cargo de Secretario de Despacho de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat del Distrito de Santiago de Cali.



FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
Santiago de Cali

FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

Que, una vez revisada la integración de la planta de personal del Fondo Especial de Vivienda de Santiago de Cali, se pudo establecer, tal como se acredita con la certificación expedida para tal efecto por la Directora del Fondo Especial de Vivienda que dicha entidad no cuenta con personal de planta propio, toda vez que su funcionamiento se soporta en personal adscrito a la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat, el cual resulta insuficiente para el adecuado cumplimiento de las funciones asignadas al Fondo. Asimismo, de la revisión efectuada a la capacidad operativa de la Entidad, se constató que las actividades que se pretenden encomendar no pueden ser desarrolladas con el personal disponible, dado que no se cuenta con el recurso humano suficiente para atender dichas labores, razón por la cual se hace necesario contar con apoyo externo a través de la presente contratación.

Que teniendo en cuenta lo anterior, se hace necesario contratar con persona natural de reconocida idoneidad para brindar los servicios requeridos, con el fin de desarrollar actividades relacionadas con la administración y el funcionamiento de la entidad, así como para coadyuvar en el efectivo desarrollo de sus responsabilidades asignadas a través del Decreto Extraordinario N° 411.0.20.516 del 28 de septiembre de 2016 en los términos del Decreto No. 4112.010.20.0153 del 09 de marzo de 2017.

En virtud de la misión y de las responsabilidades que le son propias, tanto desde el punto de vista misional como de gestión, el FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA – DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI considera necesario contratar una persona para que realice las actividades propias del objeto contractual.

En consecuencia, el FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA – DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI requiere contar con los servicios de personas naturales con idoneidad directamente relacionada con el objeto del contrato y actividades que se ejecutarán para fortalecer el normal desarrollo de las funciones que le han sido asignadas a esta Entidad, específicamente realizar el objeto contractual que se indica a continuación: Prestar los servicios profesionales especializados al Fondo Especial de Vivienda en el Distrito Especial de Santiago de Cali.

Que, por otra parte, el Concejo Distrital de Santiago de Cali expidió el Acuerdo No. 1069 de diciembre 23 de 2025 “Por el cual se liquida el Presupuesto General de Rentas, Recursos de capital y apropiaciones para gastos del Distrito de Santiago de Cali, para



FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

la vigencia fiscal comprendida entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre del año 2026, aprobado mediante decreto No 4112.010.20.1049 de 2025.

Que mediante el Decreto No. 4112.010.20.1108 del 30 de diciembre de 2025 el Alcalde del Distrito Especial de Santiago de Cali estableció el programa anual mensualizado de caja – P.A.C. de los recursos estimados para la vigencia fiscal de 2026, que financian los gastos, comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre del año 2026, aprobado mediante Decreto 4112.010.20.1049 de 2025.

Teniendo en cuenta que el objeto a contratar se encuentra sujeto a la necesidad del servicio del organismo, entendiéndose que su duración es por el tiempo limitado e indispensable para ejecutar las obligaciones contractuales.

El futuro contratista estará sujeto a la coordinación de sus actividades y a las instrucciones que sobre el particular le imparta el supervisor, conservando en todo caso plena autonomía para la ejecución eficiente del contrato.

En este contexto se entiende que no existe subordinación, ni relación laboral o dependencia alguna frente al Fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali.

7. CLASIFICACIÓN UNSPSC

Segmento	Familia	Clase	Código	Producto
80000000- Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	80110000- Servicios de recursos humanos	80111600- Servicios de persona temporal	80111600	N/A

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

| SÍ | | NO | X |

Código o ID del proceso en el PAA del FEV: N/A



FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
Santiago de Cali

FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

9. ESTUDIO DEL SECTOR

En cumplimiento de las disposiciones contenidas en el numeral 4 del artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto Reglamentario 1082 de 2015, el cual señala que los estudios y documentos previos deberán contener el valor estimado del contrato, indicando las variables utilizadas para calcular el presupuesto de la contratación y los rubros que la componen.

La actividad económica está dividida en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo con los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos. Según la división de la economía clásica, los sectores de la economía son los siguientes:

SECTORES ECONÓMICOS	DEFINICIÓN	ACTIVIDADES DEL SECTOR
SECTOR PRIMARIO O AGROPECUARIO	Es el sector que obtiene el producto de sus actividades directamente de la naturaleza, sin ningún proceso de transformación. Dentro de este sector se encuentran la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la caza y la pesca. No se incluyen dentro de este sector a la minería y a la extracción de petróleo, las cuales se consideran parte del sector industrial.	Agropecuario, caza y pesca
SECTOR SECUNDARIO O INDUSTRIAL	Comprende todas las actividades económicas de un país relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y otros tipos de bienes o mercancías, los cuales se utilizan como base para la fabricación de nuevos productos.	Sector minería Sector construcción Sector industria manufacturera
	Se divide en dos sub-sectores: industrial extractivo e industrial de transformación: Industrial extractivo: extracción minera y de petróleo. Industrial de transformación: envasado de legumbres y frutas, embotellado de refrescos, fabricación de abonos y fertilizantes, vehículos, cementos, aparatos electrodomésticos, etc.	Sector eléctrico, gas y vapor
SECTOR TERCIARIO O DE SERVICIOS	Incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el Gobierno, etc.	Actividades de transportes Actividades de comunicaciones Actividades de comercio, restaurantes y hoteles Actividades financieras Actividades de servicios (mantenimientos, etc) Actividades de consultoría

Los dos primeros sectores producen bienes tangibles, por la cual son considerados como sectores productivos. El tercer sector se considera no productivo, sin embargo,



FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
Santiago de Cali

FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

contribuye a la formación del ingreso nacional y del producto nacional, incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales y de apoyo a la gestión, el Gobierno, etc.

Una vez analizada la división según la económica clásica y dada la naturaleza del presente objeto contractual, este se encuentra enmarcado dentro del Sector TERCIARIO.

Los servicios administrativos profesionales y/o de apoyo a la gestión, son un elemento esencial para el funcionamiento de las empresas y organizaciones. Durante años, estos servicios han sido un requerimiento primordial para el desarrollo de actividades fundamentales en el mejoramiento y crecimiento económico, organizacional y operativo de las organizaciones públicas y privadas.

La administración es el proceso de planificar, organizar, dirigir y controlar el uso de los recursos, talento humano y las actividades de trabajo con el propósito de lograr los objetivos o metas de la organización de manera eficiente y eficaz. Así las cosas, los servicios administrativos son todos aquellos que se llevan a cabo en las empresas y organizaciones para conseguir el cumplimiento de las metas establecidas, dentro de los que se encuentra los servicios profesionales y de apoyo a la gestión.

De acuerdo con la solicitud de necesidad y objeto contractual, las actividades que se pretenden contratar se clasifican en los códigos UNSPSC:

Código	Segmento	Familia	Clase	Producto
80111501	80000000	80110000	80111501	Perfeccionamiento de la función de gestión

En términos económicos, durante los últimos años el país ha enfrentado importantes retos que han impactado su desempeño macroeconómico. En este contexto, se ha observado que los niveles de inflación han sido, en general, congruentes con las



FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
Santiago de Cali

FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

proyecciones previstas. No obstante, las relaciones actuales con los Estados Unidos han presentado episodios de tensión, lo cual podría afectar la economía nacional, no solo en materia arancelaria, sino también en otros ámbitos relevantes como la inversión extranjera y la cooperación económica, entre otros factores. Esta situación podría derivar en una percepción desfavorable de la imagen del país a nivel internacional.

En agosto de 2022 culminó el periodo del gobierno nacional anterior y, a partir del 7 de agosto del mismo año, el país inició una nueva administración, lo cual generó expectativas en torno a los lineamientos políticos. En este contexto, el país se aproxima a un nuevo ciclo electoral, comenzando con las elecciones legislativas en las cuales se elegirán los miembros del Congreso de la República, tanto de la Cámara de Representantes como del Senado de la República. Estos comicios resultan fundamentales, dado que de su conformación dependerá en gran medida la orientación de la agenda legislativa y la viabilidad de las reformas propuestas por el Ejecutivo.

Posteriormente, se llevará a cabo la elección presidencial, un proceso de especial relevancia para la estabilidad política y económica del país, ya que definirá el rumbo de las políticas públicas y las estrategias de desarrollo nacional para el siguiente periodo constitucional. Ambos procesos electorales generan un entorno de expectativa e incertidumbre en los distintos sectores económicos y sociales, influyendo en la toma de decisiones de inversión, en la confianza de los mercados y en la percepción internacional del país.

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)

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



FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
Santiago de Cali

FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

Para el mes de septiembre de 2025pr el ISE en su serie original, se ubicó en 125,38, lo que representó un crecimiento de 4,03% respecto al mes de septiembre de 2024pr (120,52).

Para el mes de septiembre de 2025pr el ISE en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, se ubicó en 127,08, lo que representó un crecimiento de 4,00% respecto al mes de septiembre de 2024pr (122,18).

Para el mes de septiembre de 2025pr el ISE en su serie ajustada por efecto estacional y calendario se ubicó en 127,08, lo que representó un crecimiento de 1,29%, respecto al mes de agosto de 2025pr (125,45).

Gráfico 1. Tasa de crecimiento anual del índice del Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE)
Serie original y serie ajustada por efecto estacional y calendario
2023^p - 2025^{pr} (septiembre)



Fuente: DANE, ISE
^ppreliminar
^{pr}provisional

PRODUCTO INTERNO BRUTO- PIB

El 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.

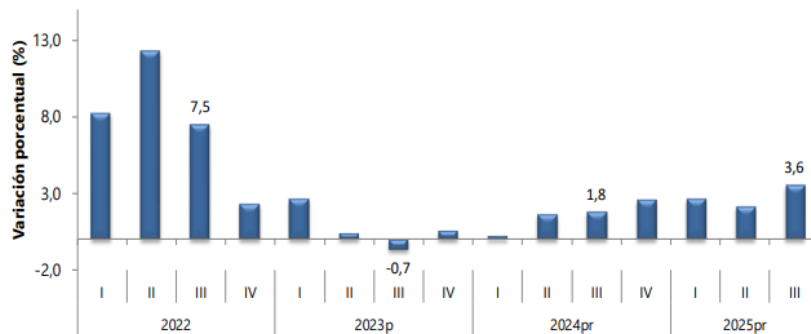


FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
Santiago de Cali

FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

Tasa de crecimiento en volumen¹
2022-I / 2025^{pr}-III



Fuente: DANE, PIB_T

¹Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015

^{pr}preliminar

^pprovisional

En el 2022 presento un fuerte crecimiento con picos de hasta el 13% y para el tercer trimestre de ese año de 7,5%, en el 2023 se presentó una desaceleración con una caída en el tercer trimestre de -0,7% y para el 2024 una recuperación gradual del 1,8%.

Durante el tercer trimestre de 2025, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 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). Dentro del mismo periodo del 2025 las actividades que presentaron un decrecimiento fueron la explotación de minas y canteras con un -5,7% y la construcción de -1,5%.

Sector objetivo las actividades profesionales, científicas y técnicas

En el tercer trimestre de 2025, las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,1% en su serie original,



FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

respecto al mismo periodo de 2024. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos

Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 0,7%.

Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,4%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo decrece en 0,1%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 0,1%.

Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 0,1%.

Esta actividad ha sido una de las más afectadas durante los últimos meses, situación que ha generado una desaceleración significativa en su dinámica y en los niveles de contratación asociados al sector. No obstante, se prevé una recuperación progresiva en los últimos meses del año, impulsada principalmente por el incremento de actividades y eventos que tradicionalmente se desarrollan hacia el cierre del periodo anual en las diferentes ciudades del país.

Dichas actividades generan una mayor demanda de estos profesionales, quienes resultan altamente requeridos en los procesos de contratación para la ejecución, organización y desarrollo de eventos, proyectos y servicios específicos. En consecuencia, se espera que este repunte contribuya no solo a la reactivación del sector, sino también a la generación de empleo y al fortalecimiento de la actividad económica relacionada.



FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
Santiago de Cali

FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

INDICE DE PRECIO AL CONSUMIDOR (IPC)¹

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

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

IPC	Noviembre					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
IPC total	0,27	0,07	4,72	4,82	5,20	5,30

Fuente: DANE, IPC

El boletín técnico emitido el 5 de Diciembre 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 noviembre de 2025, el IPC registró una variación de 0,07% en comparación con octubre de 2025, ocho divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,07%): Salud (0,71%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,44%), Bienes y servicios diversos (0,39%), Restaurantes y hoteles (0,38%), Información y comunicación (0,35%), Transporte (0,29%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,28%) y por último, Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,19%). Por debajo se ubicaron: Educación (-0,00%), Prendas de vestir y calzado (-0,02%), Recreación y cultura (-0,48%) y por último, Alimentos y bebidas no alcohólicas (-0,72%).

Los analistas también prevén que en diciembre de 2025 la inflación cierre en 5,37% (aumentando frente al 5,28% de la edición de octubre), en un rango entre 5,29% y 5,41%, por lo que las expectativas del mercado aún se mantienen fuera del rango meta del Banco de la República (2% - 4%) en 2025. Por su parte, las expectativas a 12 meses (noviembre de 2026), se encuentran en 4,52%.

Se espera que el Gobierno nacional adopte medidas orientadas a la reducción de los niveles de inflación durante el próximo año. En este sentido, cobran especial relevancia



FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
Santiago de Cali

FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

las estrategias de política económica que se implementen, así como la definición del salario mínimo, el cual, al momento de la elaboración del presente documento, aún no ha sido establecido. Esta situación podría incidir en los indicadores económicos al inicio del periodo 2026.

ENCUESTA MENSUAL DE SERVICIOS (EMS)

²El boletín técnico publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) el 15 de diciembre de 2025, sobre las principales variables del sector servicios para el mes de octubre, evidenció que trece de los dieciocho subsectores registraron variaciones positivas en los ingresos totales frente a octubre de 2024.

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Octubre 2025^P / octubre 2024



Fuente: DANE, EMS.
^P Cifra provisional

Las tres actividades con mayores crecimientos fueron:

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



FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
Santiago de Cali

FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

- Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios con un 17%
- Educación superior privada con un 9,5%
- Restaurantes, catering y bares con un 9,1%

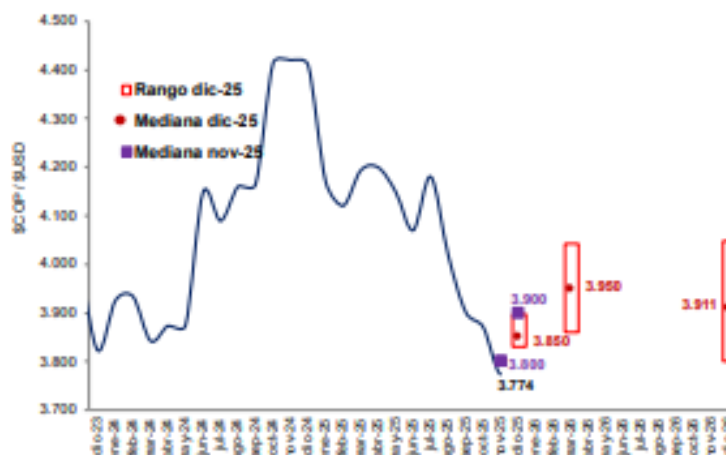
En contraste, los subsectores que presentaron variaciones negativas fueron:

- Actividades de edición con -9,8%
- Actividades de centros de llamadas (Call Center) con -8,2%
- Producción de películas cinematográficas y programas de televisión con -6,3%

La encuesta mensual del sector servicios, enfocada en las actividades profesionales, científicas y técnicas, evidencia un balance ligeramente desfavorable, lo cual ha tenido un impacto negativo en el desempeño de este sector.

TASA DE CAMBIO

Gráfico 5. Tasa de cambio – Fin de periodo



Fuente: Encuesta de Opinión Financiera, Fedesarrollo – bvc

En noviembre, la tasa de cambio cerró en \$3.774, con una apreciación mensual de 2,5%, alcanzando el máximo del mes el 5 de noviembre (\$3.872) y su valor mínimo el



FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
Santiago de Cali

FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

20 de noviembre (\$3.717). El dato observado fue \$26 menor al esperado en la encuesta de noviembre (\$3.800). Para diciembre de 2025, los analistas consideran que la tasa de cambio se ubicará en un rango entre \$3.830 y \$3.897, con \$3.850 como respuesta mediana (Gráfico 5), lo que representa una caída frente al pronóstico anterior (\$3.900). Para diciembre de 2026, los analistas esperan una tasa de cambio de \$3.911.

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 caras, ya que se necesita más 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 más 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 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 29 de diciembre de 2025 por el decreto 1469 que el salario se fijaba en \$1.750.905, un 23% 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



FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
Santiago de Cali

FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

2025	\$1.423.500	9.53%	1572 del 24 de diciembre de 2024
2026	\$1.750.905	23%	1469 del 29 de diciembre de 2025

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

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

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



FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
Santiago de Cali

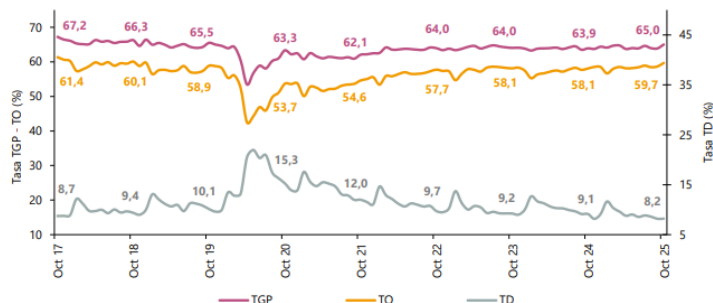
FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

PRINCIPALES INDICADORES DEL MERCADO LABORAL ³

Octubre de 2025

Gráfico 1. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total nacional
Octubre (2017 - 2025)



Fuente: DANE, Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH).

Nota: datos expandidos con proyecciones de población, elaboradas con base en los resultados del CNPV 2018.

Nota: cifras aproximadas a un decimal.

El boletín técnico emitido el 28 de Noviembre de 2025 tiene como objetivo proveer información estadística relacionada con mercado laboral, ingresos y pobreza monetaria, así como de las características sociodemográficas de la población residente en Colombia, el boletín indicó que para el mes de octubre de 2025, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,2%, lo que representó una disminución de 0,9 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2024 (9,1%). La tasa global de participación se ubicó en 65,0%, lo que significó un aumento de 1,1 puntos porcentuales frente a octubre de 2024 (63,9%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 59,7%, lo que representó un aumento de 1,6 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2024 (58,1%).

Ranking de ciudades según tasa de desocupación, trimestre móvil agosto - octubre 2025

Para el trimestre móvil agosto - octubre 2025, de las 23 ciudades y áreas metropolitanas, las que presentaron mayores tasas de desocupación fueron: Quibdó (23,9%), Sincelejo (12,3%) y Riohacha (12,2%). Las ciudades con menor tasa de

⁵ <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-y-desempleo>



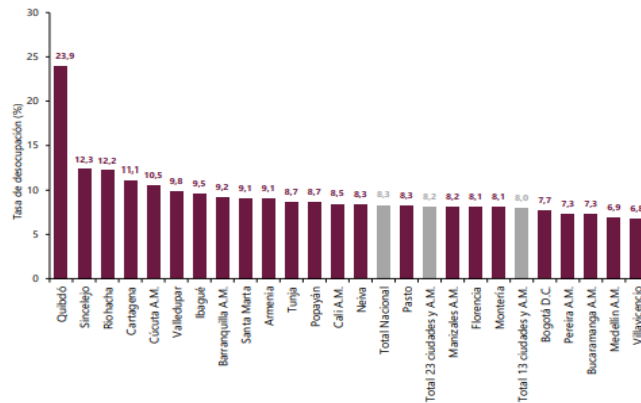
FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
Santiago de Cali

FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

desocupación fueron: Bucaramanga A.M. (7,3%), Medellín A.M. (6,9%) y Villavicencio (6,8%).

Gráfico 6. Tasa de desocupación según ciudades
Total nacional y 23 ciudades y áreas metropolitanas
Agosto - octubre 2025



Fuente: DANE, GEIH.
A.M.: área metropolitana

En el mes de octubre de 2025, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 24.370 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca (1,5 puntos porcentuales); Alojamiento y servicios de comida (1,2 puntos porcentuales) y Transporte y almacenamiento (1,0 puntos porcentuales).



FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
Santiago de Cali

FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

Tabla 1. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad Total nacional Octubre (2024 - 2025)

Rama de actividad	Total nacional				
	Octubre 2024	Octubre 2025	Distribución % 2025	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	23.393	24.370	100	977	
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.349	3.697	15,2	347	1,5
Alojamiento y servicios de comida	1.681	1.950	8,0	279	1,2
Transporte y almacenamiento	1.677	1.908	7,8	231	1,0
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.722	2.894	11,9	172	0,7
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.673	1.811	7,4	138	0,6
Industrias manufactureras	2.611	2.741	11,2	130	0,6
Información y comunicaciones	349	394	1,6	44	0,2
Actividades financieras y de seguros	404	441	1,8	37	0,2
Actividades inmobiliarias	302	303	1,2	2	0,0
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos ^a	771	730	3,0	-42	-0,2
Construcción	1.593	1.525	6,3	-68	-0,3
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	2.001	1.928	7,9	-73	-0,3
Comercio y reparación de vehículos	4.259	4.038	16,6	-221	-0,9

Fuente: DANE, GEIH.

En octubre de 2025, Trabajador por cuenta propia y Obrero, empleado particular fueron las posiciones ocupacionales que más aportaron positivamente a la variación de los ocupados en el total nacional con 2,8 y 0,8 puntos porcentuales, respectivamente.

IMPORTANCIA Y CONTRIBUCIÓN AL DESARROLLO

La contratación por prestación de servicios ha demostrado ser crucial para la implementación ágil de proyectos gubernamentales. Permite la incorporación rápida de talento especializado, fomentando la innovación y la eficiencia. Además, brinda flexibilidad al Estado para adaptarse a las necesidades cambiantes sin incurrir en compromisos laborales a largo plazo.

La contratación por prestación de servicios en el sector público colombiano es un fenómeno en constante evolución, con aspectos positivos y desafíos importantes. Su futuro dependerá de la capacidad de la sociedad y el gobierno para abordar estos



FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
Santiago de Cali

FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

desafíos de manera equitativa y sostenible, garantizando que todos los actores involucrados se beneficien de manera justa y responsable.

Es un mecanismo mediante el cual el sector público colombiano puede vincular profesionales especializados para proyectos específicos. A diferencia de un empleo tradicional, quienes prestan sus servicios bajo esta modalidad no son empleados directos del Estado, sino que facturan por los servicios prestados por un periodo de tiempo delimitado previamente.

En la actualidad, esta forma de contratación ha experimentado un aumento significativo. Aunque ha demostrado ser una herramienta eficaz para la contratación de expertos en áreas específicas y la agilización de procesos misionales de la administración.

Una vez analizado el mercado del sector de servicios, la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat, identificó que el sector relativo al objeto del presente proceso de contratación está integrado por el conjunto de personas naturales y/o jurídicas que prestan sus servicios a las entidades del Estado. El mercado colombiano cuenta con una oferta amplia de personas naturales y/o jurídicas que prestan sus servicios en diferentes asuntos que apoyan el funcionamiento de las entidades públicas. El perfil de los posibles contratistas se define por el conocimiento previo, la formación académica y la experiencia relacionada directamente con el objeto de la presente contratación.

La administración distrital por medio del decreto 4112.010.20.1025 de diciembre 10 de 2025 "POR EL CUAL SE OTORGAN ATRIBUCIONES EN MATERIA DE CONTRATACIÓN A LAS SECRETARÍAS DE DESPACHO, DEPARTAMENTOS ADMINISTRATIVOS, A LAS UNIDADES ADMINISTRATIVAS ESPECIALES SIN PERSONERÍA JURÍDICA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES EN LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL DEL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI" adoptan las medidas que deben ser tenidas en cuenta en virtud de lo dispuesto en el Decreto, específicamente en el artículo cuarto, párrafo primero, según el cual los Delegados deberán observar las restricciones establecidas conforme a la Ley 996 de 2005 Ley de Garantías, la Circular Conjunta No. 100-006 del 28 de octubre de 2025, "Aplicación de la Ley de Garantías Electorales – Ley 996 de 2005", expedida por el Departamento Administrativo de la Presidencia de la República y el Departamento Administrativo de



FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
Santiago de Cali

FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

la Función Pública, así como la Circular No. 10 del 8 de noviembre de 2025 de la Procuraduría General de la Nación, que establecen que durante los cuatro (4) meses anteriores a la elección presidencial se encuentra prohibido celebrar cualquier tipo de contratación directa, esto es, a partir del 31 de enero de 2026 hasta el 31 de mayo de 2026 (primera vuelta) y, en caso de presentarse segunda vuelta, hasta el 21 de junio de 2026, si fuere el caso; información que fue socializada a los Secretarios de Despacho, Directores de Departamentos Administrativos, Directores Técnicos de Unidades Administrativas Especiales y Jefes de Oficina de Unidades de Apoyo a la Gestión de la Alcaldía Distrital de Santiago de Cali por el Departamento Administrativo de Contratación Pública mediante la Circular No. 4135.020.22.2.1020.001951 de noviembre 07 de 2025, sobre la cual es imperativo darle observancia a las directrices en ella impartidas.

Por otra parte, el artículo octavo de la Circular No. 4135.010.22.2.1031.000837 del 21 de noviembre de 2025 establece que los ordenadores del gasto deberán aplicar, al momento de celebrar contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, la Tabla de Honorarios vigente aprobada por el Comité de Contratación, en la cual se determinan los perfiles exigidos en términos de nivel de formación y experiencia, así como los valores correspondientes de los honorarios. Dicha Circular fue objeto de alcance mediante la Circular No. 4135.020.22.2.1020.000002, con radicado No. 202641350200000024 del 5 de enero de 2026, a través de la cual se realizaron precisiones y ajustes a la Tabla de Honorarios establecida para la vigencia 2026.

Ahora bien, posterior a la expedición de las referidas circulares, se advirtió que en las categorías correspondientes a Técnico y Asistencial de la Tabla de Honorarios se excluyó de manera involuntaria a los técnicos laborales por competencias, y que en la categoría Asistencial se presentaron imprecisiones de edición en los Niveles 2 y 3, las cuales requerían ser ajustadas. En tal sentido, conforme a lo indicado en la Circular que otorgó el alcance, dichas situaciones correspondieron a errores de carácter material y formal, corregidos con el fin de garantizar la correcta aplicación de la Tabla de Honorarios, asegurar la adecuada clasificación de los perfiles contractuales y evitar interpretaciones restrictivas que afectaran la planeación y ejecución del proceso contractual. En consecuencia, las precisiones introducidas no constituyen una modificación sustancial del régimen de honorarios, sino un ajuste necesario para



FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

armonizar los perfiles formativos y de experiencia con las necesidades del servicio, en observancia de los principios de legalidad, planeación, igualdad y transparencia que rigen la contratación estatal, por lo anterior se detalla la tabla de honorarios:

NIVEL	GRADO	FORMACION ACADEMICA	EXPERIENCIA	HONORARIOS 2025
PROFESIONAL ESPECIALIZADO	6	Título profesional y titulo de postgrado	108 meses de experiencia profesional relacionada	\$ 12.368.000
	5	Título profesional y titulo de postgrado	90 meses de experiencia profesional relacionada	\$ 10.374.000
	4	Título profesional y titulo de postgrado	72 meses de experiencia profesional	\$ 8.378.000
	3	Título profesional y titulo de postgrado	54 meses de experiencia profesional	\$ 7.826.000
	2	Título profesional y titulo de postgrado	36 meses de experiencia profesional	\$ 7.036.000
	1	Título profesional y titulo de postgrado	24 meses de experiencia profesional	\$ 6.247.000
PROFESIONAL	3	Título profesional	18 meses de experiencia profesional	\$ 5.663.000
	2	Título profesional	12 meses de experiencia profesional	\$ 4.805.000



FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
Santiago de Cali

FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

NIVEL	GRADO	FORMACION ACADEMICA	EXPERIENCIA	HONORARIOS 2025
	1	Título profesional	No requerida	\$ 3.947.000
TECNICO	3	Título de técnico (Profesional o laboral por competencias); ó Tecnólogo; ó aprobación de seis (6) de formación profesional	12 meses de experiencia laboral	\$ 3.551.000
	2	Título de técnico (Profesional o laboral por competencias); ó Tecnólogo; ó aprobación de seis (6) de formación profesional	6 meses de experiencia laboral	\$ 3.255.000
	1	Título de técnico (Profesional o laboral por competencias); ó Tecnólogo; ó aprobación de seis (6) de formación profesional	No requerida	\$ 2.905.000
ASISTENCIAL	3	Título de bachiller	24 meses de experiencia laboral	\$ 2.792.000
	2	Título de bachiller	6 meses de experiencia laboral o 18 meses de experiencia laboral sin título de bachiller	\$ 2.271.000



FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

NIVEL	GRADO	FORMACION ACADEMICA	EXPERIENCIA	HONORARIOS 2025
	1	<p>Alternativa de 4 años de educación básica secundaria</p> <p>Equivalencia: 6 meses de experiencia laboral por aprobación de 4 año de básica secundaria, siempre y cuando se acredite la formación básica primaria</p>	<p>Con título de bachiller no requiere experiencia</p> <p>o</p> <p>12 meses de experiencia laboral sin título de bachiller.</p>	\$ 2.109.000

Es así, como el perfil del contratista deberá permitir identificar los productos ofrecidos y su calidad, el potencial existente en el mercado, la experiencia, y el cumplimiento de las especificaciones solicitadas por la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat, por lo que se solicitará la propuesta de los servicios requeridos. Así mismo, se constatará que el contratista cumpla con los requerimientos hechos en el proceso contractual.

El perfil del contratista, además de su idoneidad y experiencia en la prestación de servicios profesionales y/o de apoyo a la gestión en asuntos afines al objeto que se pretende contratar, debe brindar a la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat, seguridad razonable de lograr el cumplimiento del contrato de manera eficiente, eficaz, con calidad y oportunidad en el suministro de los bienes y servicios.

De acuerdo con el concepto 103151 de 2023 “Los contratos de prestación de servicios con personas naturales o jurídicas, sólo se podrán celebrar cuando no exista personal de planta con capacidad para realizar las actividades que se contratarán”.

Se entiende que no existe personal de planta en entidades públicas, cuando no es posible atender la actividad con personal de planta, porque de acuerdo con los manuales específicos, no existe personal que pueda desarrollar la actividad.

Se considera que para el desarrollo de este tipo de contratos se pacten pagos periódicos y/o mensuales según el caso, por concepto de honorarios o pago de prestación de servicios, y para los casos excepcionales según los estudios, idoneidad y experiencia del personal a contratar, el ordenador del gasto podrá variar la aplicación



FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
Santiago de Cali

FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

de dicha tabla, conforme con el parágrafo 3 del artículo 2.8.4.4.6 del. Decreto 1068 de 2015

De acuerdo con lo anterior, con las funciones y responsabilidades asignadas a la Alcaldía de Santiago de Cali – secretaría de Vivienda Social y Hábitat y analizando la planta de personal de empleados públicos, se identifica que las dependencias presentan un déficit de personal en términos de cantidad y calidad para cumplir con cada los proyectos misionales requeridas por el Distrito.

Se recomienda no solicitar garantías de acuerdo con la presente modalidad a llevar a cabo, conforme al artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015 establece la no obligatoriedad de la exigencia de las garantías, establecidas en el Título III del mencionado Decreto, para la contratación directa.

Por último, es importante tener presente que el Departamento Administrativo de Hacienda del Distrito de Santiago de Cali, efectúa en el momento del pago una serie de deducciones por concepto de tasas del orden distrital, las cuales serán aplicadas a la eventual contratación, así:

CONTRATOS	% A APLICAR	DISCRIMINADOS ASÍ:	
Menores de: \$109.358.604 (2.196 UVT)	10,50%	Pro Desarrollo	1,00%
		Pro Univalle	2,00%
		Pro Hospital	1,00%
		Pro UniPacífico	0,50%
		Pro Adulto Mayor	2,00%
		Pro Deporte y Recreación	2,00%
		Justicia Familiar	2,00%

CONTRATOS	% A APLICAR	DISCRIMINADOS ASÍ:	
Entre:	13,00%	Pro Desarrollo	3,50%
		Pro Univalle	2,00%
		Pro Hospital	1,00%



FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

\$109.358.604 (2.196 UVT) Y \$202.781.528 (4,072 UVT)	Pro UniPacífico	0,50%
	Pro Adulto Mayor	2,00%
	Pro Deporte y Recreación	2,00%
	Justicia Familiar	2,00%

CONTRATOS	% A APLICAR	DISCRIMINADOS ASÍ:	
Mayores de: \$202.781.528 (4,072 UVT)	14,00%	Pro Desarrollo	3,50%
		Pro Univalle	2,00%
		Pro Hospital	1,00%
		Pro UniPacífico	0,50%
		Pro Cultura	1,00%
		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 Fondo Especial de Vivienda, de conformidad con los Acuerdos Distritales y Ordenanzas Departamentales, según sea el caso.



FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

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

10.1 Objeto del contrato

Prestar los servicios profesionales especializados al Fondo Especial de Vivienda en el Distrito Especial de Santiago de Cali.

10.2 Alcance del objeto

N/A

10.3 Plazo del contrato

Desde el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución y hasta el 30 ABRIL DE 2026

10.4 Valor estimado del contrato

El valor estimado del contrato es de VEINTIOCHO MILLONES CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE (\$\$28.144.000)

10.5 Forma de pago

El Fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali pagará el valor del contrato en CUATRO (4) cuotas, por valor de SIETE MILLONES TREINTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE (\$\$7.036.000) cada una, previa certificación de cumplimiento a satisfacción expedida por el supervisor del contrato, una vez acreditado por el futuro contratista, que se encuentra al día en el pago de los aportes relativos al Sistema Integral de Seguridad Social. En todo caso, los pagos que se hagan durante la ejecución del presente contrato correspondiente a las obligaciones contractuales están sujetos a la apropiación y disponibilidad presupuestal.



FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
Santiago de Cali

FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

10.6 Lugar de ejecución del contrato

Distrito Especial de Santiago de Cali, Edificio Fuente Versailles, Avenida 5A Norte No. 20N- 08.

10.7 Obligaciones específicas del contratista

1. Soportar en la Gestión Jurídica en el marco del Desarrollo de Proyectos habitacionales en Santiago de Cali, garantizando el cumplimiento normativo. 2. Realizar el seguimiento jurídico y las gestiones requeridas ante las entidades del orden Distrital, Departamental y Nacional para adelantar las acciones necesarias para el Desarrollo de los Proyectos Habitacionales, promoviendo así la efectividad y legalidad en la ejecución de los proyectos. 3. Elaborar los análisis jurídicos necesarios en el proceso de elaboración de contratos interadministrativos, convenios y vinculación de terceros que promuevan los proyectos orientados a la generación de oferta de vivienda, con eficiencia y transparencia en la gestión de recursos. 4. Apoyar jurídicamente en las respuestas y seguimientos a los PQRS, en los asuntos de su competencia. 5. Las demás actividades que se requieran para el objeto contractual

11. Obligaciones generales del contratista

A) Utilizar todos sus conocimientos e idoneidad en la ejecución del presente contrato, comprometiéndose a tramitar y entregar los productos y actividades que hacen parte del presente contrato con calidad y oportunidad. B) Presentar los informes requeridos por el contratante para el seguimiento de las tareas encomendadas. Una vez finalice el objeto del contrato, el contratista deberá entregar al supervisor, un informe detallado de las actividades realizadas durante su ejecución indicando los asuntos asignados, tramitados y pendientes por resolver, así como los archivos físicos y magnéticos que se hubieren generado durante la ejecución del mismo, los informes ante citados deben entregarse en una (1) copia de seguridad, que deberá reposar en las instalaciones del contratante. C) Manejar la documentación a su cargo de conformidad con la Ley 594 de 2000, Ley General de Archivo, las políticas operativas del Proceso Gestión Documental, las políticas del Sistema de Gestión Documental y demás plataformas institucionales. El contratista debe entregar inventariada al contratante y/o al supervisor,



FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

las carpetas y documentación que tenga a su cargo en virtud del desarrollo del objeto del presente contrato, entrega que deberá hacerse de acuerdo con los procedimientos establecidos por el contratante. D) El contratista se compromete a cumplir con las normas y procedimientos sobre Salud Ocupacional, de la misma manera deberá mantener actualizado el examen médico de salud ocupacional durante el periodo de ejecución del contrato, de la misma manera deberá mantener actualizado el examen médico de salud ocupacional durante el periodo de ejecución del contrato. Si en el desarrollo del objeto contractual se realizan actividades de campo y/o visitas a obras, el contratista, a sus expensas, deberá dotarse y acudir a estos lugares con los implementos de seguridad industrial mínimos requeridos, tales como casco, botas, gafas protectoras, etc. E) En el evento en que el contratista al momento de suscribir el presente contrato pertenezca al régimen tributario simplificado y durante la vigencia del mismo adquiera la obligación de inscribirse en el régimen común, se compromete a realizar cambio de régimen ante la DIAN dentro de los términos que otorga la ley y a reportar dicha situación al contratante para lo cual aportará el RUT actualizado, lo anterior de conformidad con el literal c del artículo 437 y los artículos 499 y 508-2 del Estatuto Tributario. F) El contratista se compromete a mantener actualizados todos sus documentos en la Entidad, especialmente el RUT. G) Velar por el buen uso de los bienes entregados por el supervisor o el contratante para realizar sus actividades. H) Cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 18 del Decreto 0723 del 15 de abril de 2013 referente al examen médico ocupacional, cuando a ello haya lugar, el cual se deberá practicar a partir del perfeccionamiento del presente contrato y entregar el certificado respectivo que acredite dicho examen al supervisor del mismo. I) Reportar al contratante el número de cuenta bancaria de ahorro o corriente, donde se le ha de consignar el pago derivado de la ejecución del presente contrato. J) Registrar la información de su hoja de vida en el Sistema de Información y Gestión del Empleo Público – SIGEP II, en cumplimiento con lo previsto en el artículo 227 del Decreto 019 de 2012 y en el numeral 3 del artículo 2.2.17.10 del Decreto 1083 de 2015. Cuando no sea posible el registro de la información, por fallas en el SIGEP II, se diligenciará el formato único de hoja de vida, y una vez restablecido el Sistema, se procederá a registrar la información en el mismo. K) Conocer y aplicar las directrices, metodologías, políticas y procedimientos enmarcados dentro de los Sistemas de Gestión y Control Integrado adoptados por la Entidad y, particularmente, los que se relacionan con el objeto del presente contrato. L) Prestar sus servicios en pro de la seguridad de la información y los recursos informáticos del contratante. M) Mantener actualizado el



FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
Santiago de Cali

FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

registro en los sistemas de información del contratante en tiempo real, cuando a ello hubiere lugar. N) Toda información o formatos generados por el contratista son propiedad del FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA del DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI. O) De conformidad con el artículo 2.2.4.6.10 del Decreto 1072 de 2015, es responsabilidad de los trabajadores: 1. Procurar el cuidado integral de su salud; 2. Suministrar información clara, veraz y completa sobre su estado de salud; 3. Cumplir las normas, reglamentos e instrucciones del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo de la empresa; 4. Informar oportunamente al empleador o contratante acerca de los peligros y riesgos latentes en su sitio de trabajo; 5. Participar en las actividades de capacitación en seguridad y salud en el trabajo definido en el plan de capacitación del SG-SST; y 6. Participar y contribuir al cumplimiento de los objetivos del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST. P) Cumplir con las estrategias, políticas y actividades en materia de transparencia, integridad, prevención y detección de la corrupción y ante cualquier conocimiento de hechos que atente contra este principio, lo hará conocer al CONTRATANTE. Q) El CONTRATISTA deberá coordinar con el supervisor la ejecución de las actividades contractuales, acatando sus instrucciones, con el fin de asegurar las condiciones necesarias para el desarrollo eficiente del objeto contractual.

12. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

La modalidad de selección es la contratación directa, la cual se 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, 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 directamente relacionada con el área de que se trate, sin que sea necesario que haya obtenido previamente varias ofertas.



FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
Santiago de Cali

FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

12.1 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 _____

12.2 Justificación del tipo de propuesta técnica

Aplica solo para concurso de méritos.

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

(No aplica)

13.1 Personal mínimo requerido

(No aplica)

14. REQUISITOS HABILITANTES Y SU JUSTIFICACIÓN

(No aplica)

14.1 Capacidad jurídica

(No aplica)



FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
Santiago de Cali

FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

14.2 Experiencia

Perfil	Experiencia
Título profesional y título de postgrado	36 meses de experiencia profesional

14.3 Capacidad financiera

N/A

14.4 Capacidad organizacional

N/A

14.5 Capacidad residual (únicamente para licitaciones de obra pública)

N/A

15. REQUISITOS TÉCNICOS MÍNIMOS

N/A

16. CRITERIOS DE EVALUACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN

Conforme a lo expresado en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, los servicios profesionales o de apoyo a la gestión de la entidad pueden contratarse mediante la modalidad de contratación directa con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato y que haya demostrado la idoneidad y experiencia directamente relacionada con el área de que se trate, sin que sea necesario que haya obtenido previamente varias ofertas.

En consecuencia, la justificación de los factores de selección que permitan identificar la propuesta más favorable para la entidad, conforme lo estipulado en el artículo 5 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 2.2.1.1.2.2.2 del Decreto 1082 de 2015, no se determinarán en el presente estudio previo, toda vez que la modalidad de contratación directa, para



FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión no requiere la escogencia entre varias ofertas.

Sin embargo, se establece que la persona natural que pretenda celebrar el contrato de prestación de servicios deberá cumplir con los requerimientos que para tal efecto realice el ordenador del gasto del organismo, así como acreditar la idoneidad y experiencia exigida en el presente estudio previo.

17. 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.

18. ANÁLISIS QUE SUSTENTAN LA EXIGENCIA DE LAS GARANTÍAS

El artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 establece la no obligatoriedad de la exigencia de las garantías, establecidas en el Título III del mencionado decreto, para la contratación directa.



FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

19. ESTUDIOS Y DISEÑOS

APROBADOS	ACTUALIZADOS
SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> No Aplica <input checked="" type="checkbox"/>	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> No Aplica <input checked="" type="checkbox"/>

20. MADURACIÓN DEL PROYECTO (Cuando aplique)

No aplica

21. SUPERVISIÓN E INTERVENTORÍA CONTRACTUAL

El (la) 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 Directora del FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA. Las funciones del servidor público que ejercerá la vigilancia y control del contrato están determinadas en la Ley 1474 de 2011.

El proyecto necesita (alguna o las dos) Supervisión Interventoría

22. NORMATIVA DEL PROYECTO (si existe alguna normativa especial)

Ley 80 de 1983, Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015.

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

En cumplimiento del numeral 8° del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 2015, el FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA - DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI procede a



FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
NIT 805013033-1

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

establecer si el presente proceso de contratación está cobijado por un Acuerdo Comercial.

De conformidad con el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación, versión M-MACPC-14 actualizada por Colombia Compra Eficiente, literal D), este análisis no se efectúa para los procesos de contratación adelantados bajo la modalidad de selección de contratación directa, así *“las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa, mínima cuantía o para la enajenación de bienes del Estado”*.

En constancia de lo anterior se firma en Santiago de Cali, a los veintiún (21) días de Enero de 2026.

Cordialmente,

Responsables

Rol Jurídico

(FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE)

Nombre: MARISOL CARVAJAL
SALAZAR
Cargo: CONTRATISTA

Proyectó: MARISOL CARVAJAL SALAZAR – CONTRATISTA.
Revisó: ANA CAROLINA MURCIA GARCIA - CONTRATISTA