1. INFORMACIÓN GENERAL

Fecha: Marzo de 2026
Entidad: Distrito de Santiago de Cali
Número del proceso: 4163.001.32.1.201-2026
Organismo: Secretaría de Gestión del Riesgo de Emergencia y Desastres

2. DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO

El presente documento, contiene el análisis del sector del proceso de contratación adelantado por el Distrito Especial de Santiago de Cali – Secretaría de Gestión del Riesgo de Emergencias y Desastres bajo la modalidad de mínima cuantía cuyo objeto consiste en: Contratar la prestación de servicios para la elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles, con el propósito de determinar el valor de las compensaciones económicas destinadas a la adquisición de vivienda nueva o usada, que permitan adelantar el proceso de reasentamiento de los hogares asentados en el Jarillón del río Cauca en el Distrito de Santiago de Cali, para mitigar los impactos de desplazamiento involuntario de las unidades sociales asentadas en el marco de la ejecución del Convenio Interadministrativo No. 016 de 2017 suscrito entre el Fondo Adaptación y el Municipio de Santiago de Cali, y en desarrollo del proyecto denominado “Prevención de riesgos físicos y sociales para los habitantes de las zonas aledañas al Jarillón del río Cauca y lagunas Charco Azul y El Pondaje – Cali”, ficha EBI BP No. 26005271. Lo anterior, en cumplimiento del deber de las entidades estatales de analizar el mercado relativo al objeto del proceso de contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

3. INTRODUCCIÓN

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

El artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 del 2015, establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector, es decir, el mercado relativo al objeto del proceso de contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. El resultado del análisis debe plasmarse en los estudios y documentos previos y debe ser proporcional al valor del proceso de contratación, la naturaleza del objeto a contratar, el tipo de contrato y a los riesgos identificados para el Proceso de Contratación.

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

El presente documento busca establecer lineamientos que permitan a la Secretaría de Gestión del Riesgo de Emergencias y desastres a entender el mercado del bien, obra o servicio que la Entidad pretende adquirir, para estructurar el proceso de selección con la información necesaria que permita alcanzar los objetivos de eficacia, eficiencia, economía, promoción de la competencia y manejo del riesgo.

DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD:

La administración Distrital de Santiago de Cali, en cumplimiento de los principios de igualdad, imparcialidad, buena fe, eficacia, eficiencia, economía, celeridad, responsabilidad, transparencia, publicidad, contradicción, polivalencia e interdisciplinariedad, está dedicada a servir los intereses generales de sus habitantes; esto sin perjuicio de la aplicación de los demás principios generales y especiales que rigen la actividad administrativa y los servidores públicos.

Por lo tanto, en cumplimiento de las funciones asignadas a la Secretaria de gestión del Riesgo de Emergencias y Desastres, se deben destinar recursos para fortalecer la estrategia de respuesta a emergencias, el cual comprende el desarrollo de la estrategia de reasentamiento y protección de los riesgos ocasionados por inundación en el marco del Plan Jarillón de Cali.

Colombia, a lo largo y ancho de toda su geografía, es un territorio expuesto a la ocurrencia de diversos tipos de fenómenos naturales como terremotos, erupciones volcánicas, inundaciones, deslizamientos, vientos fuertes, y otros de carácter antrópico como los incendios forestales o de cobertura vegetal, que a lo largo de la historia nacional, han generado situaciones de desastres que han cobrado la vida de un gran número de personas y causado la pérdida y daños de cuantiosos bienes materiales y la interrupción de numerosas actividades funcionales en el ámbito local, regional y nacional, generando con ello el incremento de las condiciones de vulnerabilidad.

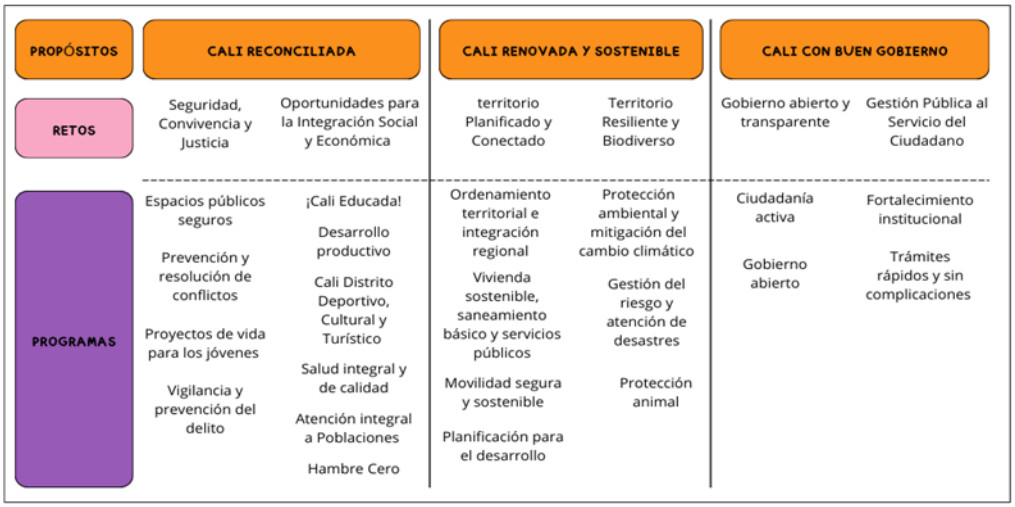
En Colombia la gestión del riesgo nace a través de los innumerables efectos adversos ocurridos, que han causado numerosas pérdidas humanas, ambientales y económicas, siendo estos los artífices de cada una de las normas establecidas en las últimas décadas. En virtud de la necesidad de mejorar y actualizar el desempeño del direccionamiento y coordinación del Sistema Nacional para la Prevención y Atención de Desastres, se crea la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres, se establece su objeto y estructura. Con la expedición del Decreto 4147 de 2011, y con la entrada en vigor de la Ley 1523 de 2012 "Por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones", se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, cuyos ámbitos de aplicación

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

obedece al Conocimiento del riesgo, Reducción del riesgo y Manejo de Desastres.

La Ley 1523 de 2012 es clara en expresar que la gestión del riesgo de desastres es un proceso social que se debe materializar de manera continua por procesos permanentes de planificación territorial y del desarrollo, constituyendo una política pública de desarrollo seguro y planificado, a través de la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de planes, programas, proyectos y acciones relacionadas con el conocimiento de las amenazas y las condiciones de vulnerabilidad; la reducción del riesgo, y el manejo de situaciones de desastres, que para su efectivo desarrollo deben estar contenidas en los instrumentos de planeación territorial: Planes de Ordenamiento Territorial, y los planes de desarrollo, aspectos que se contemplan, respectivamente, en los Artículos 39, 40 y 41 de la citada ley.

Actualmente el Plan de Desarrollo 2024 - 2027 “Cali Capital Pacífica de Colombia”, adoptado mediante el Acuerdo No. 0578 de 2024, traza tres propósitos claros, a saber: lograr la reconciliación de los caleños, hacer de nuestro territorio un lugar renovado y sostenible; lograr la excelencia institucional a través de un gobierno enfocado en servir a sus ciudadanos y administrar los recursos de manera transparente. Representado en 3 propósitos, 6 retos y 21 programas bajo el siguiente esquema,

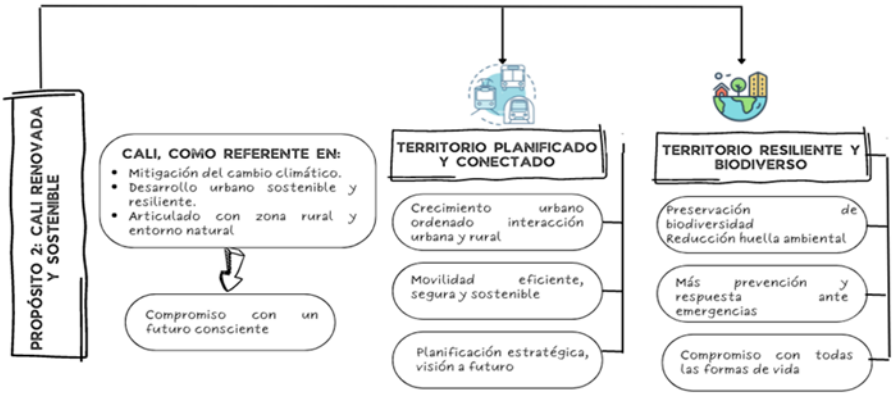


Fuente: DAP - Plan de Desarrollo 2024 - 2027

En el presente Plan de Desarrollo 2024 - 2027 “Cali Capital Pacífica de Colombia” la Secretaría de Gestión del Riesgo de Emergencias y Desastres participa a través del Propósito 2 “Cali Renovada y Sostenible” mediante el cual se busca ser un referente en sostenibilidad y resiliencia territorial,

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

alineando el progreso de la urbe con su zona rural y todo su entorno natural, para lo cual se requiere recuperar las bondades del territorio mediante la armonización del espacio natural con el construido y potenciar sus fortalezas a través de la atención de las problemáticas generadas por el crecimiento urbano desorganizado y los efectos derivados del cambio climático.



Fuente: DAP - Plan de Desarrollo 2024 - 2027

El mencionado Plan de Desarrollo, en su CAPITULO III, PROPÓSITO 2: Cali Renovada y Sostenible, Articulo 19, establece como objetivo: promover y ejecutar acciones encaminadas a transformar a Cali en una ciudad-región resiliente y biodiversa, a través de la promoción de estrategias de mitigación y adaptación al cambio climático, monitoreo ambiental, descarbonización progresiva, gestión integral de riesgos y protección y conservación de la biodiversidad.

Objetivos de Desarrollo Sostenible:



Se parte entonces, de la siguiente descripción: Reconocemos que elevar la sostenibilidad como eje articulador es fundamental para el ordenamiento de nuestro territorio y la planificación del desarrollo futuro. De esta manera, se entiende a Cali como una ciudad-región con gran potencial

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

para liderar el camino hacia la sostenibilidad, incluyendo el contexto urbano, rural y el área metropolitana extendida. Por eso, una de las principales metas es lograr un equilibrio entre el desarrollo económico y la conservación del medio ambiente, permitiendo alcanzar los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), disminuyendo las actividades humanas que generen un riesgo a la estabilidad del planeta y afectan a los seres humanos y a los demás seres vivos (Gandini & Peña. 2024). La sostenibilidad y la seguridad hídrica para la región es fundamental; por lo tanto, recuperar el río Cauca y sus afluentes contribuirán a garantizar ecosistemas sanos y los diferentes usos para la región.

Cali, como capital Pacífica de Colombia implica tomar acciones concretas en la conservación de su biodiversidad así como en sus diversas fuentes de agua, resaltando la conectividad ecológica de las áreas del Sistema Municipal de Áreas Protegidas (SIMAP); siendo este, un proceso de carácter transversal, que aporta elementos fundamentales en el mejoramiento de la calidad de vida; así como la mitigación de diversos riesgos y potencial resiliencia de la ciudad ante éstos y el cambio climático.

Reconocemos la importancia de la zona rural en este proceso, destacando su papel protagónico en la conservación y recuperación de los ecosistemas y en la seguridad y soberanía alimentaria del Distrito. Nos enfocamos en acciones orientadas a posicionar a Cali como Distrito biodiverso y sostenible, priorizando a las comunidades y el entorno que las rodea.

Se contemplan las siguientes estrategias:

1. Contribuir al aseguramiento, protección y conservación de recursos naturales y servicios ecosistémicos para beneficio de la comunidad y las generaciones futuras, especialmente del recurso hídrico.
2. Promover la gestión integral del riesgo de desastres con el fin de proteger la vida y la integridad de la comunidad y los seres vivos, así como de la infraestructura de Cali, controlando, reduciendo y mitigando los riesgos.
3. Reducir los riesgos sanitarios y prevenir la contaminación para disminuir los riesgos que afectan la salud pública. Esta estrategia implica asegurar el acceso a agua potable en todo el territorio, tratamiento de aguas residuales y manejo adecuado de residuos sólidos.

Este fortalecimiento se contempla en el programa 19.2. Programa: Gestión del riesgo y atención de desastres cuyo objetivo es: mejorar la capacidad de respuesta ante emergencias del Distrito de Santiago de Cali, mediante acciones destinadas a reducir la afectación física y social derivada de fenómenos naturales, socio culturales, tecnológicos y antropogénicos, a través del conocimiento

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

de los riesgos y la gestión efectiva de los desastres.

Código	Indicador de Producto	Unidad de Medida	línea de Base	Meta	Responsable	ODS
62020020013	Hogares localizados en zonas de riesgo no mitigable reasentadas en zonas urbanas y rurales con procesos de concertación y garantía de derechos.	Número	5296	8777	Secretaria de Gestión del Riesgo Emergencias y Desastres	11 Ciudades y comunidades sostenibles

Es importante tener en cuenta que el cumplimiento del cronograma del Proyecto Plan Jarillón depende en gran parte de la liberación de las zonas de uso público, actualmente ocupadas por Asentamientos Humano de Desarrollo Incompleto (AHDI), y que estas deben ser liberadas de manera urgente, el Fondo Adaptación y el Distrito de Santiago de Cali, pactaron incluir diferentes alternativas a la construcción de vivienda nueva (proyectos habitacionales) y en tal sentido, se definió, mediante la modificación No. 5 al Convenio Marco No. 001 de 2015, incorporando la posibilidad de que el Fondo Adaptación entregue aportes a título de compensaciones económicas, para la adquisición de vivienda urbana o rural nueva unitaria, usada, o adquisición de lote que incluye construcción de vivienda.

Esta posibilidad fue desarrollada mediante la suscripción del Convenio Interadministrativo No. 016 de 2017, que reglamentó la entrega de los aportes por parte del Fondo Adaptación al Distrito de Santiago de Cali y se designaron obligaciones a las partes para la implementación de las modalidades de soluciones de vivienda allí contempladas, así como también se establecieron las condiciones que se deben cumplir para la operativización de esta nueva estrategia.

El Distrito de Santiago de Cali, a través del Decreto Municipal No. 4112.010.20.0153 del 04 de abril de 2018, “Por el cual se establecen las compensaciones para compra de vivienda nueva unitaria, vivienda usada y adquisición de lote que incluya construcción de vivienda en el marco del Proyecto Plan Jarillón de Cali.”, regula la entrega de compensaciones a las unidades sociales, en pro de la consecución de los propósitos establecidos en el Proyecto.

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

Las modalidades de compensación aplicables a este Decreto son las siguientes:
Vivienda Nueva Unitaria: Es la modalidad que permite a la unidad social adquirir una vivienda usada en zona urbana o rural, la cual no podrá estar localizada en: I) barrios no legalizados por el respectivos Distrito; II) zonas de alto riesgo, alto riesgo no mitigable y zonas de alta amenaza; III) zonas de protección de los recursos naturales; IV) zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal; V) áreas no aptas para la localización de vivienda, de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial.

Vivienda Usada: Es la modalidad que permite a la unidad social adquirir una vivienda usada en zona urbana o rural, la cual no podrá estar localizada en: I) barrios no legalizados por el respectivo Distrito; II) zonas de alto riesgo, alto riesgo no mitigable y zonas de alta amenaza; III) zonas de protección de los recursos naturales; IV) zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal; V) áreas no aptas para la localización de vivienda, de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial.

Adquisición de lote que incluya construcción de vivienda: Modalidad en la cual el beneficiario de la compensación accede a una vivienda de interés prioritario en zona urbana o rural, mediante la edificación de la misma en un lote de terreno, una terraza o una cubierta de loza que adquiera con cargo a la misa compensación, siempre y cuando el bien se encuentre libre de cualquier gravamen o limitación a la propiedad, y no podrá estar localizado en I)barrios no legalizados por el respectivo Distrito; II)zonas de alto riesgo, alto riesgo no mitigable y zonas de alta amenaza; III) zonas de protección de los recursos naturales; IV) zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal; V) áreas no aptas para la localización de vivienda, de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial.

Dicha modalidad sólo podrá adelantarse cuando exista un mínimo de quince (15) soluciones habitacionales por construir y se garantice mediante la respectiva división material en los eventos en que haya lugar, a cada hogar beneficiario, el derecho de propiedad sobre un inmueble individual. En esta opción los costos de los estudios técnicos, diseños, estudios de títulos distintos al realizado por el operador de vivienda, licencias, contratación de la obra y su interventoría, deberán estar incluidos en el precio final de las viviendas que no podrá superar los 70 SMMLV.

El Decreto Municipal No. 4112.010.20.0153 de 2018, fue modificado por el Decreto Municipal No. 4112.010.20.0424 del 29 de junio de 2018, a través del cual se “Delega en la Secretaría de Gestión del Riesgo de Emergencias y Desastres, la implementación, ejecución y ordenación del gasto del Decreto, y las normas que lo modifiquen o complementen”, es decir, la ejecución de la estrategia

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

de vivienda, de manera directa dentro del Distrito.

En ese orden de ideas, por razón al alcance de la intervención de vivienda, además de realizar las acciones para dar cumplimiento a las obligaciones contenidas en el Convenio Interadministrativo No. 016 de 2017, el Distrito de Santiago de Cali, se encarga de ejecutar la estrategia de vivienda de manera directa dentro de la ciudad, a través del Plan Jarillón de Cali, para brindar las soluciones de vivienda necesarias y así cubrir el cronograma de intervención que depende en gran parte de la liberación de las zonas de uso público actualmente ocupadas por Asentamientos Humanos de Desarrollo Incompleto – AHDI, las cuales deben ser liberadas de manera urgente.

En aras de alcanzar los objetivos de la estrategia de vivienda del Plan de Reasentamiento, se hace necesario contratar a una persona natural o jurídica idónea, que este en capacidad de prestar los servicios de avalúos comerciales de bienes inmuebles y expedición del diagnóstico técnico y certificado de existencia y habitabilidad junto con el inventario de la vivienda, de conformidad con las viviendas que las unidades sociales (hogares) gestionen en la ejecución de esta operación. Los avalúos comerciales deben realizarse de conformidad con cada una de las normas vigentes: Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997 adicionado por la Ley 614 de 2000, y sobre avalúos específicamente el Decreto 1420 de 1998, el Decreto 151 de 1998, el Decreto 2150 de 1995, el Decreto 422 del 8 de marzo de 2000, la Resolución 620 de 2008 del IGAC y la ley 1673 de 2013 (19 de julio) – Ley 1682 de noviembre 22 de 2013, Título IV, Capítulo I y las demás que la modifiquen corrijan o adicionen. En todo caso, en razón de la formación profesional, ética y formación continua, el contratista deberá cumplir con cada uno de los requisitos y requerimientos de Ley para la prestación de los servicios que se requieren.

En razón al alcance de las metas de reasentamiento de los beneficiarios de Compensación Económica a Título de Subsidio del Plan Jarillón de Cali, enmarcada en el Decreto Municipal No. 4112.010.20.0153 de 2018 y en aras de cumplir con las obligaciones contractuales adquiridas en el Convenio Interadministrativo No. 016 de 2017 con el Fondo Adaptación, la Secretaria de Gestión del Riesgo de Emergencias y Desastres, del Distrito de Santiago de Cali, se encuentra en la necesidad de realizar la contratación de una persona natural o jurídica idónea, que esté en capacidad de prestar los servicios de avalúos comerciales de bienes inmuebles, expedición del diagnóstico técnico y certificado de existencia y habitabilidad, e inventario de los bienes inmuebles postulados por los hogares beneficiarios, para el estudio de viabilidad de compra.

A partir de este planteamiento, el Distrito de Santiago de Cali - Secretaría de Gestión del Riesgo de Emergencias y Desastres, en el marco del cumplimiento de sus obligaciones constitucionales y

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

legales con el fin de satisfacer la necesidad que se ha descrito, es pertinente adelantar el presente proceso de selección bajo la modalidad de mínima cuantía cuyo objeto consiste en: Contratar la prestación de servicios para la elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles, con el propósito de determinar el valor de las compensaciones económicas destinadas a la adquisición de vivienda nueva o usada, que permitan adelantar el proceso de reasentamiento de los hogares asentados en el Jarillón del río Cauca en el Distrito de Santiago de Cali, para mitigar los impactos de desplazamiento involuntario de las unidades sociales asentadas en el marco de la ejecución del Convenio Interadministrativo No. 016 de 2017 suscrito entre el Fondo Adaptación y el Municipio de Santiago de Cali, y en desarrollo del proyecto denominado “Prevención de riesgos físicos y sociales para los habitantes de las zonas aledañas al Jarillón del río Cauca y lagunas Charco Azul y El Pondaje – Cali”, ficha EBI BP No. 26005271.

4. DEFINICIONES

Esta tabla proporciona definiciones claras de los términos claves relacionados con el análisis del sector para contratar el bien, obra o servicio que se ha descrito en el apartado superior:

Tabla 1. Definiciones.

Definiciones	
DEMANDA	Es una de las dos fuerzas que está presente en el mercado y representa la cantidad de productos o servicios que el público objetivo quiere y puede adquirir para satisfacer sus necesidades o deseos. (Departamento Nacional de Planeación, 2015)
ESTUDIO DEL SECTOR	Documento que permite el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de adquisiciones desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis del riesgo. (Departamento Nacional de Planeación, 2015)
ESTUDIO DE PRECIOS	Análisis que permite estimar el costo que tendrá la futura contratación. Permite conocer las políticas de precios y de esta forma determinar la forma en que se comportará la demanda. Este estudio es importante puesto que se hace un análisis del precio del mercado, los descuentos por compra en volumen o pronto pago, las promociones, comisiones, los ajustes de acuerdo con la demanda, entre otras. (EMPRENDEDOR, 2009)

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

OFERTA	Hace referencia a la cantidad de bienes, productos o servicios que se ofrecen en un mercado bajo unas determinadas condiciones. (Banco de la República Colombia)
VALOR AGREGADO	El valor agregado es la mejora que una empresa da a su producto o servicio antes de ofrecer el producto a los clientes.
AVALÚO COMERCIAL	Es aquel que incorpora el valor comercial del inmueble (terreno, construcciones y/o cultivos) y/o el valor de las indemnizaciones o compensaciones de ser procedente.
AVALÚO CORPORATIVO	Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA):	Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida Autorregulación de Avaluadores en donde se inscribe, conserva y actualiza información de los avaluadores, de conformidad con lo establecido en la presente ley;
SECTOR INMOBILIARIO:	Sector de la economía nacional compuesto por las actividades y servicios inmobiliarios que involucran las siguientes actividades: Valuación de todo tipo de inmuebles, venta o compra, administración, construcción, alquiler y/o arrendamiento de inmuebles, promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios, consultoría inmobiliaria, entre otras actividades relacionadas con los anteriores negocios".
MÍNIMA CUANTÍA	La modalidad de selección de mínima cuantía es un procedimiento sencillo y rápido para escoger al contratista en la adquisición de los bienes, obras y servicios cuyo valor no exceda el diez por ciento (10%) de la menor cuantía de las Entidades Estatales. Esta modalidad de selección tiene menos formalidades que las demás y tiene características especiales.

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

	Las reglas aplicables a la modalidad de selección de mínima cuantía son las consagradas en el numeral 5 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, que fue modificado por el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, y no es posible agregar requisitos, procedimientos o formalidades adicionales. Así mismo, lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.5.1. del Decreto 1082 de 2015 modificado por el Art. 2 del Decreto 1860 de 2021.

Fuente: Elaboración propia

5. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

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

5.1. ASPECTOS ECONÓMICOS

La actividad económica del país está divida en sectores económicos, cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencia 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, los sectores son los siguientes:
- Sector primario o sector agropecuario.
- Sector secundario o sector industrial.
- Sector terciario o sector de servicios.

Sector primario: El que obtiene productos directamente de la naturaleza, materias primas, creaciones, etc.
- Sector agropecuario (agrícola y ganadero).
- Sector pesquero (del mar o del rio).
- Sector minero (de las minas y complementos rocosos).
- Sector forestal (del bosque).

Sector secundario: El que transforma materias primas en productos terminados o semielaborados.
- Sector industrial.

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

- Sector energético.
- Sector minero (se considera también parte del sector secundario porque a partir de la minería se pueden crear distintos productos).
- Sectores de la construcción.

Sector terciario: También es considerado como sector de servicios ya que produce bienes, sin servicios.

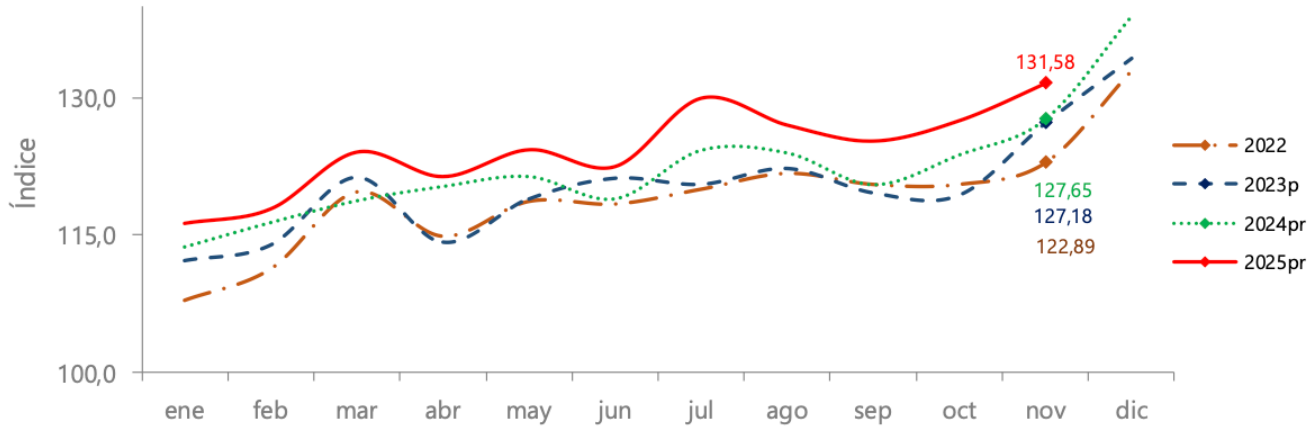
- Sector transportes.
- Sector comunicaciones.
- Sector comercial.
- Sector turístico.
- Sector sanitario.
- Sector educativo.
- Sector financiero.
- Sector de la administración

Es importante para este proceso, revisar el comportamiento del sector terciario de la economía colombiana de acuerdo con la dinámica de las principales variables macroeconómicas que determinan el comportamiento económico actual. De esta manera, en esta sección se analizará variables como: el sector terciario en sí mismo, el Producto Interno Bruto (PIB), indicador de seguimiento a la economía (ISE), generación de empleo, Comportamiento del salario mínimo mensual legal vigente.

Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE): De acuerdo con el boletín técnico del DANE del 23 de enero de 2026, para el mes de noviembre de 2025pr el ISE en su serie original, se ubicó en 131,58, lo que representó un crecimiento de 3,08% respecto al mes de noviembre de 2024pr (127,65).

Gráfico 2. (ISE) indicador de seguimiento a la Economía (base 2015). Serie original 2022 - 2025pr (noviembre)

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



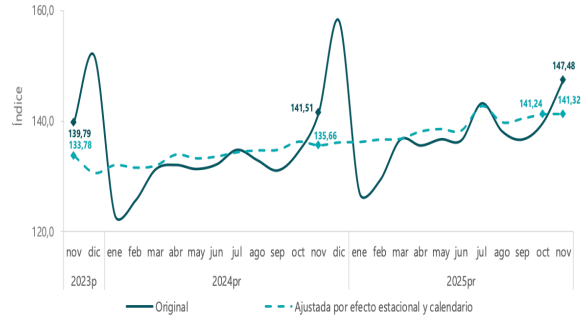
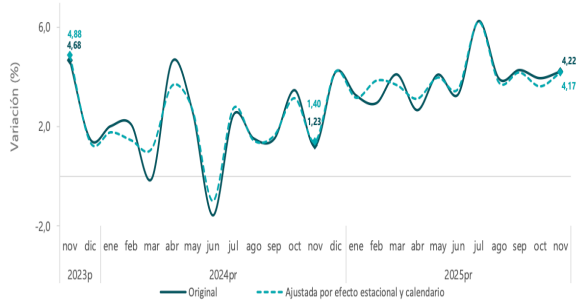
Fuente: DANE, ISE
prpreliminar
pprovisional

RESULTADOS DEL ÍNDICE DE LAS ACTIVIDADES TERCIARIAS[1]

Para el mes de noviembre de 2025pr el índice de las actividades terciarias, en su serie original se ubicó en 147,48, lo que representó un crecimiento de 4,22% respecto al mes de noviembre de 2024pr (141,51). En cuanto a la serie ajustada por efecto estacional y calendario, para el mes de noviembre de 2025pr, se ubicó en 141,32, lo que representó un crecimiento de 4,17% respecto al mes de noviembre de 2024pr (135,66).

[1] Agrupa las actividades de Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental; Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida; Información y comunicaciones; Actividades financieras y de seguros; Actividades inmobiliarias; Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo; Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales; Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio.

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

Gráfico 3. Índice de las actividades terciarias (base 2015) Serie original y serie ajustada por efecto estacional y calendario 2023p - 2025pr (noviembre)	Gráfico 4. Tasa de crecimiento anual del índice de las actividades terciarias Serie original y serie ajustada por efecto estacional y calendario 2023p - 2025pr (noviembre)
 **Fuente:** DANE, ISE prpreliminar pprovisional	 **Fuente:** DANE, ISE prpreliminar pprovisional
Fuente: DANE, ISE prpreliminar pprovisional	Fuente: DANE, ISE prpreliminar pprovisional

En Colombia el Producto Interno Bruto -PIB- mide el valor total de los bienes y servicios finales producidos por el país durante un trimestre definido, lo que permite encontrar la evolución, la tendencia y las transformaciones estructurales de la economía a partir de datos comparables entre sí. En la mayoría de los casos el PIB es utilizado como insumo para la toma de decisiones en materia económica del país en el corto plazo, pues sus cifras contienen una síntesis de la información económica de las grandes industrias de Colombia.

PRODUCTO INTERNO BRUTO – PIB.

Gráfico 4. Producto Interno Bruto. Tasa de Crecimiento en Volumen III Trim. 2025pr.

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

DANE

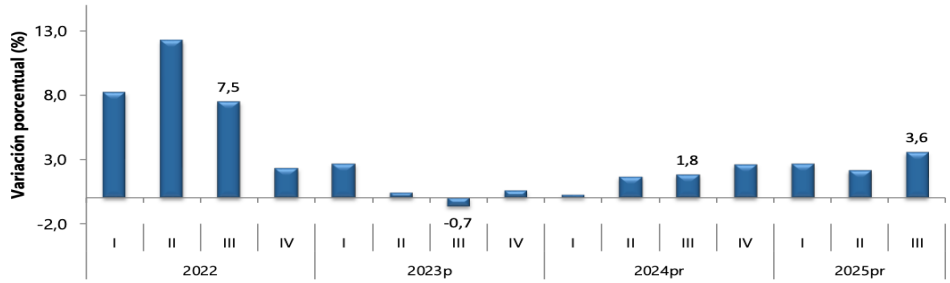
Boletín técnico

Bogotá D.C. 18 de noviembre de 2025

Producto Interno Bruto (PIB)

III trimestre 2025 preliminar

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



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

En el tercer trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,6% respecto al mismo periodo de 2024pr (ver tabla 1). 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).

En lo corrido del año 2025pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,8%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

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

• Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,1% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual).
• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,4% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
• Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 4,1% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,2%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3,4%.
• Actividades financieras y de seguros crece 2,3%.
• Industrias manufactureras crece 1,5%.

Tabla 2. Valor agregado por actividad económica Tasas de crecimiento en volumen Tercer trimestre 2025pr

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

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025pr-III / 2024pr-III	2025pr/ 2024pr	2025pr-III / 2025pr-II
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	2,4	4,1	1,0
Explotación de minas y canteras	-5,7	-7,2	0,8
Industrias manufactureras	4,1	2,1	1,5
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	2,3	0,7	0,7
Construcción	-1,5	-2,7	1,1
Comercio al por mayor y al por menor[3]	5,6	5,1	0,2
Información y comunicaciones	1,9	1,8	0,4
Actividades financieras y de seguros	4,3	3,5	2,3
Actividades inmobiliarias	2,1	2,0	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	1,1	1,3	-0,1
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	8,0	4,4	3,4
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	5,7	9,4	1,0
Valor agregado bruto	**3,6**	**2,8**	**1,3**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,7	2,5	0,9
Producto Interno Bruto	**3,6**	**2,8**	**1,2**

Fuente: DANE, PIB_T

[Pr]preliminar

[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

[2]Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental.

[3]Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida.

[4]Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo.

[5]Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales.

[6]Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio.

Construcción

En el tercer trimestre de 2025pr, el valor agregado de la construcción decrece 1,5% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos

• Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 8,3%.
• Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 13,1%.
• Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil

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

(alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 3,4%.
Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de la construcción crece en 1,1%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

• Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 0,5%.
• Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 3,5%.
• Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) crece 0,2%.

Tabla 3. Construcción Tasas de crecimiento en volumen Tercer trimestre 2025pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025pr-III / 2024pr-III	2025pr/ 2024pr	2025pr-III / 2025pr-II
Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales	-8,3	-8,1	-0,5
Construcción de carreteras y vías de ferrocarril[2]	13,1	9,0	3,5
Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil[3]	-3,4	-3,5	0,2
Construcción	**-1,5**	**-2,7**	**1,1**

Fuente: DANE, PIB_T
[Pr]preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.
[2]Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil.
[3]Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (Alquiler de maquinaría y equipo de construcción con operadores).

Actividades inmobiliarias

En el tercer trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,1% en

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

su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior

Tabla 4. Actividades inmobiliarias Tasas de crecimiento en volumen Tercer trimestre 2025pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025pr-III / 2024pr-III	2025pr/ 2024pr	2025pr-III / 2025pr-II
Actividades inmobiliarias	**2,1**	**2,0**	**0,5**

Fuente: DANE, PIB_T

Prpreliminar

[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-IIItrim2025.pdf

INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR – IPC.

Gráfico 5. Índice de Precios al Consumidor Enero 2026.

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

DANE

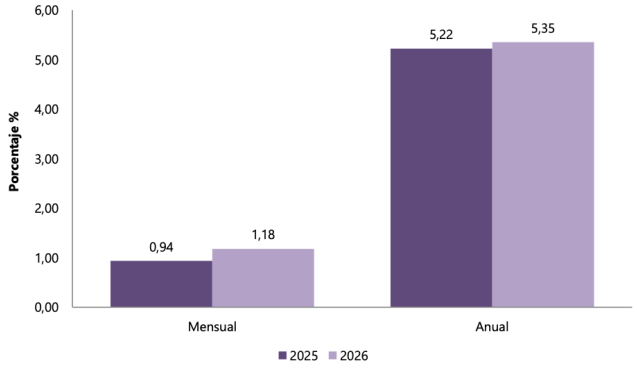
Boletín técnico

Bogotá, 6 de febrero de 2026

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Enero 2026

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Enero 2025 - 2026



Fuente: DANE, IPC.

En el mes de enero de 2026, el IPC registró una variación de 1,18% en comparación con diciembre de 2025, seis divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (1,18%): Restaurantes y hoteles (2,94%), Transporte (2,14%), Bebidas alcohólicas y tabaco (1,79%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (1,66%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (1,50%) y por último, Salud (1,21%). Por debajo se ubicaron: Bienes y servicios diversos (0,79%), Recreación y cultura (0,50%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,23%), Prendas de vestir y calzado (0,18%), Información y comunicación (0,06%) y por último, Educación (0,00%).

Gráfico 5. Variación anual y mensual Total nacional 2025 - 2026 (enero)

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

IPC	Enero			
	Variación mensual		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,94	**1,18**	5,22	**5,35**

Fuente: DANE, IPC

En enero de 2026 la variación mensual del IPC fue 1,18% y la anual 5,35%.

En enero de 2026 la variación anual del IPC fue 5,35%, es decir, 0,13 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,22%.

El comportamiento mensual del IPC total en enero de 2026 (1,18%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Restaurantes y hoteles y Alimentos y bebidas no alcohólicas. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Restaurantes y hoteles (2,94%) y Transporte (2,14%).

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (1,18%), se ubicaron en las divisiones de: Restaurantes y hoteles, Alimentos y bebidas no alcohólicas, Transporte y Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, las cuales aportaron 1,00 puntos porcentuales a la variación total.

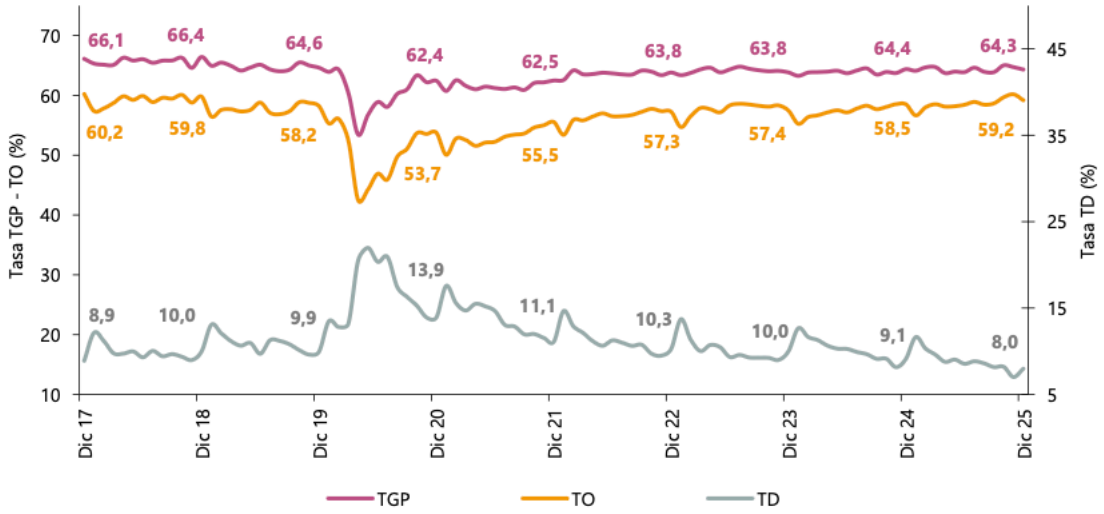
Inflación: Mide la variación del costo de vida en un período de tiempo determinado (un mes o un año). Se calcula como el porcentaje de cambio del IPC (Índice de Precios al Consumidor) en un período determinado.

Tasa de desempleo: La tasa de desempleo en Colombia es un indicador económico que mide el porcentaje de la población activa que está desempleada. Es decir, la proporción de personas que están buscando trabajo, pero no lo tienen.

Para el mes de diciembre de 2025, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,0%, lo que representó una disminución de 1,1 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2024 (9,1%). La tasa global de participación se ubicó en 64,3% y la tasa de ocupación en 59,2%, mientras que en diciembre de 2024 estas tasas fueron 64,4% y 58,5%, respectivamente.

Gráfico 5. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD) Total nacional Diciembre (2017 - 2025)

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



Fuente: DANE, GEIH.
Nota: datos expandidos con proyecciones de población, elaboradas con base en los resultados del CNPV 2018.
Nota: cifras aproximadas a un decimal.

En diciembre de 2025, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 7,8%, mientras que en el mismo mes de 2024 fue 9,0%. La tasa global de participación se ubicó en 66,7%, en tanto que en diciembre de 2024 fue 66,0%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 61,5%, lo que representó un aumento de 1,5 puntos porcentuales respecto al mismo mes del año anterior (60,1%).

Encuesta mensual de servicios (EMS):

En octubre de 2025, trece de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con octubre de 2024.

Gráfico 5. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de Servicios Total nacional Octubre 2025p / octubre 2024

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

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales Variación (%)	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	Otros Ingresos
Sección	División	Descripción		Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	2,7	2,6	-0,2	0,3
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	8,9	8,8	-0,0	0,1
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	9,1	8,9	0,5	-0,4
J	Divsión 58	Actividades de edición	-9,8	-8,6	-1,9	0,6
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-6,3	-4,7	-2,8	1,2
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	2,7	3,4	0,0	-0,8
J	División 61	Telecomunicaciones	-2,7	-2,2	-0,8	0,2
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	6,4	7,0	-0,6	-0,0
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	6,4	7,1	-0,5	-0,2
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-5,4	-5,4	-0,0	-0,0
M	Clase 7310	Publicidad	8,0	8,2	-0,1	-0,1
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	17,0	16,9	0,0	0,1
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-8,2	-8,2	0,0	0,1
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	5,4	5,3	0,0	0,1
P	Grupo 854	Educación superior privada	9,5	8,3	0,1	1,1
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	5,1	5,2	-0,2	0,1
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	7,2	6,7	0,3	0,3
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	6,4	7,3	0,1	-1,0

Fuente: DANE, EMS.
P Cifra provisional
(PP) Puntos porcentuales
Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-oct2025.pdf

Salario mínimo mensual vigente

El salario mínimo mensual vigente en Colombia para 2026 es de $1.750.905. Este valor fue anunciado por el presidente Gustavo Petro y representa un aumento del 23% con respecto al año anterior. Adicionalmente, se debe sumar el auxilio de transporte, que en 2026 es de $249.095, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1469 y 1470 del 29 de diciembre de 2025.

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

5.2. ASPECTOS TÉCNICOS

Se deben tener en cuenta los siguientes conceptos técnicos:

Los siguientes conceptos los incorpora el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, dentro del marco legal unificado para la ejecución de avalúos:

"Avalúo comercial": Es aquel que incorpora el valor comercial del inmueble (terreno, construcciones y/o cultivos) y/o el valor de las indemnizaciones o compensaciones de ser procedente.
Valor comercial del inmueble correspondiente a terreno, construcción y/o cultivos objeto de adquisición: Es el precio más probable por el cual el inmueble se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien".

La Ley 1673 del 19 de julio de 2013 "Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones", define:
"a) Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo;
b) Avalúo Corporativo: Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados;
c) Avaluador: Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores;
d) Registro Abierto de Avaluadores (RAA): Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida Autorregulación de Avaluadores en donde se inscribe, conserva y actualiza información de los avaluadores, de conformidad con lo establecido en la presente ley;
e) Sector Inmobiliario: Sector de la economía nacional compuesto por las actividades y servicios inmobiliarios que involucran las siguientes actividades: Valuación de todo tipo de inmuebles, venta o compra, administración, construcción, alquiler y/o arrendamiento de inmuebles, promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios, consultoría inmobiliaria, entre otras actividades relacionadas con los anteriores negocios".
De acuerdo con las definiciones anteriores el avalúo es un instrumento para determinar el valor de un inmueble, construcción o terreno; el cual recoge toda la información del mismo, incluyendo los títulos de dominio, ubicación, tamaño, calidad de construcción, vida útil y las características necesarias, para determinar el valor de mercado, el cual es utilizado como referencia en el

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

proceso de compra o venta; y debe ser realizado por un profesional idóneo (Avaluador), legalmente registrado conforme lo estipula la ley.
Bien Inmueble: Bien inmueble, bien raíz o propiedad raíz. Se refiere al terreno y a las construcciones permanentes edificadas.
Clasificación del suelo: La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento para tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación.

Métodos Valuatorios

La finalidad de la valuación inmobiliaria es la estimación y obtención de un valor de mercado o precio por el que factiblemente se vendería un inmueble en un mercado de libre oferta y demanda. Existe una amplia bibliografía, respecto a los métodos para la valuación de activos inmobiliarios, sin embargo, el mercado inmobiliario se enfoca fundamentalmente en 4 métodos, lo cuales son aplicables en Colombia y se explican a continuación:

- Método de comparación o de mercado:

Esta técnica valuatoria busca establecer el valor comercial de un bien inmobiliario, por medio de la comparación con otros bienes similares de los cuales se conoce el precio por haber sido objeto de transacciones recientes, bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.
Las características de las operaciones identificadas se comparan a la de la propiedad objeto de estudio bajo condiciones de ubicación, tamaño, calidad, gastos realizados en la compra, condiciones del mercado en la fecha de la venta, características físicas, situación económica del inversionista, etc., con el objetivo de definir un rango de valores basado en una unidad de valor para compararse. En mercados activos con suficientes comparables aplicables, este enfoque es una medición adecuada del valor que mejor reflejar el comportamiento del mercado.

- Método de capitalización de rentas o ingresos:

De acuerdo con la definición del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, esta técnica valuatoria busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de

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

capitalización o interés. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien.

- **Método de costo de reposición**:

Este método se utiliza en caso de que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal. Busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Utilizando la siguiente fórmula:
Vc = {Ct – D} + Vt
En donde: Vc = Valor comercial Ct = Costo total de la construcción D = Depreciación Vt = Valor del terreno

- **La depreciación:** Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe evaluar la vida remanente del bien.

- **Método (técnica) residual:**

De acuerdo con la definición que incorpora el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, este método busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a través de la estimación del monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.
Para determinar el valor total del terreno, se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al **económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte**

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

de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

- **<u>Diagnostico Técnico y Certificado de Existencia y Habitabilidad del inmueble</u>**

Es un instrumento de control que permite a las entidades otorgantes de la compensación económica a título de subsidio, enmarcada en el Decreto Municipal No. 4112.010.20.0153 de 2018, para la adquisición vivienda urbana o rural nueva unitaria, usada, o adquisición de lote que incluye construcción de vivienda, verificar que el bien inmueble cuenta con las condiciones mínimas de habitabilidad: Un baño, una o dos alcobas, cocina, lavadero y sala múltiple; y con los servicios públicos básicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica completamente instalados y funcionales, como condiciones básicas de una vivienda digna.
Visita al inmueble: Permite la verificación de la existencia de la vivienda, y la elaboración del diagnóstico de su estado actual e inventario de la construcción, realizando una revisión técnica que cumpla con todas las especificaciones requeridas, con su respectivo registro fotográfico y diligenciamiento de los formatos F29 y F30.
Inventario de la vivienda: Permite el registro de los elementos que componen el bien inmueble, descritos por tipo, unidad de medida, cantidad y registro fotográfico, como soporte para el estudio técnico de viabilidad de compra y el respaldo a posibles modificaciones que llegasen a ocurrir durante el proceso, hasta la protocolización de escrituración y entrega del bien inmueble.

REQUISITOS DEL PROPONENTE:

Basados en toda la información mencionada la Secretaría de Gestión del Riesgo de Emergencias y Desastres – Plan Jarillón de Cali, requiere contratar los servicios de avalúos comerciales de bienes inmuebles y expedición del diagnóstico técnico y certificado de existencia y habitabilidad, *para lo cual solicita que el proponente cumpla con los siguientes requisitos:*

1. El proponente deberá garantizar que su servicio sea oportuno, eficaz, eficiente y de calidad al momento de requerirse y debe tener sede en la ciudad de Cali.

2. Los precios unitarios de los servicios ofrecidos deben incluir todos los costos en que pueda incurrir el proponente, para cumplir a cabalidad con sus actividades, incluyendo: impuestos, tasas y contribuciones legalmente establecidas a cargo del contratista, así como gastos de transporte, aportes parafiscales del personal a cargo del proponente, seguridad para el personal que se desplace a la zona del Jarillón, entre otros que requiera la SGRED.

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

3. El proponente deberá designar a una persona responsable de la gestión del contrato, que coordine eficazmente su ejecución al interior de la empresa a fin de brindar una mejor atención y prestación del servicio al Distrito de Santiago de Cali y deberá anexar en la propuesta la hoja de vida de quien hará las veces de encargado de atender la cuenta.

4. Deberá contar con avaluadores profesionales en ingeniería: civil, catastral o ingeniero Geodesta; con especialización y/o maestría en avalúos o áreas afines, con tarjeta profesional vigente y con experiencia no menor a CINCO (5) años en avalúos para el sector público.

5. Deberá acreditar la conformación de un equipo compuesto por mínimo un (1) perito Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), con experiencia no menor a CINCO (5) años como perito avaluador, un (1) Profesional arquitecto, ingeniero civil, catastral o ingeniero Geodesta o carreras afines con su respectiva matrícula profesional y tarjeta profesional vigente y activa por la entidad que corresponda, con experiencia no menor a CINCO (5) años en avalúos.

Requisitos del informe de avalúo y demás documentos:

1. Presentar los documentos debidamente elaborados y suscritos por el personal calificado en cada caso.

2. El dictamen del avaluador sobre el valor del bien inmueble deberá estar basado en información clara y fidedigna, la cual se registrará en un informe escrito (Informe de Avalúo), que debe contener mínimo los siguientes aspectos:

- ✓ Aspectos generales del bien avaluado: Identificación básica del inmueble, dirección, linderos, información de la construcción, entre otros.
- ✓ Debe indicar el valor catastral del bien inmueble.
- ✓ Descripción de la propiedad, es decir las características generales del inmueble: tipo, tamaño, dependencias y demás.
- ✓ Aspectos jurídicos del inmueble.
- ✓ Aspectos urbanísticos y arquitectónicos, en el cual se contemplan las normas urbanísticas, la posibilidad y calidad de servicios públicos, red vial y entorno urbano.
- ✓ Debe contener un acápite con una introducción general que describa el entorno donde se encuentra el bien inmueble: información acerca de las vías principales de comunicación, equipamiento público (Colegios, hospitales, centros de salud, parques, Centros Comerciales, edad del inmueble, etc.).

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

- ✓ La base del razonamiento incluyendo la investigación del mercado, método utilizado y demás factores determinantes para llegar al valor indicado.
- ✓ La determinación del valor.
- ✓ Registro fotográfico que identifique el predio.
- ✓ En caso de que la metodología del avalúo utilice índices, se debe señalar cuales se utilizaron y la (s) fuentes donde fueron tomadas.
- ✓ La vigencia de los avalúos no podrá ser inferior a un año.
- ✓ Anexar al informe de avalúo el certificado vigente del Registro Abierto de Avaluadores (RAA), de quien lo realiza.

3. Así mismo deberá entregar diligenciados los formatos F30: “Diagnóstico Técnico y Certificado de Existencia y Habitabilidad del Inmueble” y F31: “Inventario de la Vivienda”, en los mismos términos del punto anterior, con el correspondiente registro fotográfico. (Se anexan para el proceso).

4. El contratista deberá entregar al Proyecto Plan Jarillón de Cali, dos (2) ejemplares en original de los informes de avalúo y demás documentos diligenciados, impresos y en medios magnéticos (CD), incluyendo fotografías de los bienes objeto del avalúo.

5.3. ASPECTOS REGULATORIOS

En Colombia existe suficiente normatividad en Colombia, y especialmente en lo relacionado con la elaboración de avalúos para entidades del Estado; así como sobre las responsabilidades del avaluador y el código de conducta. Igualmente, existen normas técnicas sectoriales aplicadas a la actividad valuatoria y el servicio de avalúos.
La normativa vigente aplicable:

✓Ley 9 de 1989, "Por la cual se dictan normas sobre Planes de Desarrollo Municipal, Compraventa y Expropiación de Bienes y se dictan otras disposiciones"

✓ Ley 80 de 1993. “Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública”.

✓ Ley 388 de 1997, conocida como la “Ley de Desarrollo Territorial”, para diferenciarla de la “Ley de Ordenamiento”.

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

✓ Decreto 1420 de 1998 y las Resolución del IGAC No. 620 del 23 de septiembre de 2008, establecen la metodología y los procedimientos para la realización de los avalúos comerciales.

✓ Circular 060 del 19 de diciembre de 2005, emitida por la Contaduría General de la Nación.

✓ Ley 1150 de 2007. "Por medio del cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos". Art. 2. Núm. 2. Literal a) y Parágrafos 2, 3 y 5. De las modalidades de Selección: Artículo 2°. De las modalidades de selección. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa.

✓ Ley 1448 de 2011 (junio 10): Reglamentada por el Decreto Nacional 4800 de 2011, Reglamentada por el Decreto Nacional 3011 de 2013. Por la cual se dictan medidas de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas del conflicto armado interno y se dictan otras disposiciones.

✓ Ley 1474 de 2011. "Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública."

✓ Ley 1523 de 2012 (abril 24): Por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones.

✓ Ley 1673 de 2013 Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.

✓ Resolución IGAC 898 2014 y en este orden de ideas, en el capítulo III de la ley 9 de 1989 y en las leyes 1682 de 2013 y 1742 de 2014, se establece el procedimiento para la adquisición de predios por enajenación voluntaria y por expropiación por vía judicial.

5.4. ACUERDOS COMERCIALES

De conformidad con lo establecido en el MANUAL PARA EL MANEJO DE LOS ACUERDOS COMERCIALES EN PROCESOS DE CONTRATACIÓN expedido por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente 2024, nos indica que: "(…) Las Entidades

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

Estatales que adelanten sus Procesos de Contratación bajo el régimen del Estatuto General de la Administración Pública, NO deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa o para la enajenación de bienes del Estado. Esto por cuanto, en el caso de la contratación directa, al no existir una pluralidad de oferentes NO hay necesidad de analizar si un Acuerdo Comercial aplica o no, pues en estos procesos de contratación no se otorga el puntaje de la Ley 816 de 2003 ni se aplican los factores de desempate de la Ley 2069 de 2020. (…)" (Subrayado y negrilla fuera de texto).

Por lo tanto, en consideración a lo expuesto por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente en su Concepto C – 203 de 2022 del 13 de abril de 2022 con ocasión a la modificación planteada en el MANUAL PARA EL MANEJO DE LOS ACUERDOS COMERCIALES EN PROCESOS DE CONTRATACIÓN, la entidad está obligada a "(…) identificar los Acuerdos Comerciales aplicables a sus procesos de contratación, y de esta manera cumplir con las obligaciones previstas en materia de compras y contratación pública. (…)".

Dicho lo anterior, la entidad deja constancia de dicho análisis en los siguientes términos:

a) La Entidad Estatal está incluida en cada uno de los Acuerdos Comerciales
b) El valor a partir del cual los Procesos de Contratación están cubiertos por los Acuerdos Comerciales
c) La existencia de excepciones a la cobertura del Acuerdo Comercial

Así las cosas, frente a cada uno de los puntos se indica que en cumplimiento de lo establecido en el numeral 8º del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, la entidad procede a establecer si el presente proceso de contratación está cobijado por un Acuerdo Comercial.

Una vez verificado el manual para el manejo de los acuerdos comerciales en procesos de contratación expedido por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, se evidencia en el literal a del anexo 3 la aplicación de los acuerdos comerciales para entidades estales del orden municipal en el cual se indica que los municipios[2] están incluidos en la lista de entidades de los Acuerdos Comerciales con la Alianza Pacífico (únicamente con Chile y Perú), Chile, Costa Rica, los Estados AELC, el Triángulo Norte (únicamente con Guatemala), la Unión Europea (aplicable al Reino Unido e Irlanda del Norte); y la Decisión 439 de 1998 de la

[2] El lenguaje usado por los acuerdos para referirse a las entidades territoriales del nivel territorial no necesariamente coincide de manera exacta con las categorías usadas para referirse a las diferentes entidades de la Administración Pública. De hecho, se suele incluir, indistintamente, en la categoría de municipios, tanto a los municipios propiamente dichos, como a los distritos especiales.

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

Comisión de la CAN. Lo anterior implica que los procesos de contratación llevados a cabo por los municipios listados deberán otorgar Trato Nacional a los bienes y servicios y proveedores nacionales provenientes del socio comercial con el que se haya suscrito el respectivo Acuerdo Comercial.

De otro modo, el literal b del anexo citado establece los valores aplicables a cada uno de los acuerdos comerciales así:

- El Acuerdo Comercial con Alianza Pacifico es aplicable a los Procesos de Contratación para: (i) adquirir bienes y servicios a partir de $1.038.232.876 y (ii) para servicios de construcción desde $25.955.821.893.
- El Acuerdo Comercial con los Estados AELC (EFTA) es aplicable a los Procesos de Contratación para: (i) adquirir bienes y servicios a partir de $1.038.232.876 y (ii) para servicios de construcción desde $25.955.821.893.
- El Acuerdo Comercial con Costa Rica es aplicable a los Procesos de Contratación para: (i) adquirir bienes y servicios a partir de $2.078.649.840 y (ii) para servicios de construcción desde $29.285.615.590.
- El Acuerdo Comercial con la Unión Europea (aplicable al Reino Unido e Irlanda del Norte) es aplicable a los Procesos de Contratación para: (i) adquirir bienes y servicios a partir de $1.038.232.876 y (ii) para servicios de construcción desde $25.955.821.893.
- El Acuerdo Comercial con Israel es aplicable a los Procesos de Contratación para: (i) adquirir bienes y servicios a partir de $1.297.791.095 y (ii) para servicios de construcción a partir de $25.955.821.893.
- El Acuerdo Comercial con el Triángulo Norte (únicamente con El Salvador y Guatemala) es aplicable a los Procesos de Contratación a partir del límite inferior de la menor cuantía, que para la entidad de conformidad a lo establecido en el Decreto No. 4112.010.20.0004 del 6 de enero de 2026 por el cual se fijan las cuantías para contratar en el distrito especial, deportivo, cultural, turístico, empresarial y de servicios de Santiago de Cali para la vigencia 2026 lo estableció en $175.090.501.
- La Decisión 439 de 1998 de la Comisión de la CAN es aplicable a todos los Procesos de Contratación de las Entidades Estatales del nivel municipal obligadas, independientemente del valor del Proceso de Contratación siempre que se trate de procesos de contratación de servicios.

Todos los valores anteriores deben observarse teniendo en cuenta que reflejan los umbrales base

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

pactados en los capítulos de compra pública de los Acuerdos Comerciales. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que estos valores son actualizados periódicamente, teniendo en cuenta las fórmulas incorporadas en cada acuerdo y la TRM aplicable.

Las Entidades Estatales podrán dirigirse al sitio web de Colombia Compra Eficiente donde podrán consultar en pesos colombianos los umbrales aplicables a los Acuerdos Comerciales.

De lo anterior se colige que al presente proceso de selección le aplicará ÚNICAMENTE la Decisión 439 de 1998 de la Secretaría de la Comunidad Andina – CAN.

Por tal razón, la entidad se asegurará que el plazo entre la fecha de publicación y la fecha de presentación de ofertas sea mayor o igual a los establecidos en los Acuerdos Comerciales aplicables, el cual podrá reducirse siempre que la información del proceso de contratación haya sido publicada oportunamente en el Plan Anual de Adquisiciones así:

Tabla 5: Plazos mínimos para presentar las propuestas

ACUERDO COMERCIAL	PLAZO GENERAL	PLAZO BIENES Y SERVICIOS DE CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS UNIFORMES	PLAZO CUANDO HAY PUBLICIDAD EN EL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES
ALIANZA DEL PACÍFICO	30 DÍAS	10 DÍAS	10 DÍAS
CANADÁ	40 DÍAS	10 DÍAS	10 DÍAS
CHILE	10 DÍAS	10 DÍAS	10 DÍAS
COREA	40 DÍAS	13 DÍAS	10 DÍAS
COSTA RICA	40 DÍAS	10 DÍAS	10 DÍAS
ESTADOS AELC	40 DÍAS	10 DÍAS	10 DÍAS
ESTADOS UNIDOS	40 DÍAS	10 DÍAS	10 DÍAS
UNIÓN EUROPEA	30 DÍAS	10 DÍAS	10 DÍAS
ISRAEL	40 DÍAS	10 DÍAS	10 DÍAS
MÉXICO	40 DÍAS	N/A	25 DÍAS

Fuente: Colombia Compra Eficiente con base en los Acuerdos Comerciales

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

Igualmente, el presente proceso de selección deberá otorgarle a los bienes y servicios extranjeros el mismo trato que se les da a los bienes y servicios nacionales, de modo que la entidad estatal concederá a dichos bienes y servicios el puntaje adicional de que trata la Ley 816 de 2003 y las preferencias en caso de empates de acuerdo con el artículo 2.2.1.1.2.2.9 del Decreto 1082 de 2015 o normas que lo modifiquen, adicionen o deroguen.

Así mismo, La Entidad Estatal debe dar a los servicios prestados por oferentes de la Comunidad Andina – CAN (Bolivia, Ecuador y Perú) el mismo trato que dé a los servicios colombianos. La Decisión 439 de 1998 establece que la única excepción a los servicios de proponentes de la CAN es el transporte aéreo, para el cual no hay Trato Nacional.

TABLA 6 ACUERDOS COMERCIALES APLICABLES AL PRESENTE PROCESO DE SELECCIÓN:

Acuerdo Comercial		Entidad Estatal incluida	Umbral	Excepción aplicable	Proceso de Contratación cubierto
Alianza Pacífico	Chile	SI	NO	NO	NO
	México	NO	NO	NO	NO
	Perú	SI	NO	NO	NO
Canadá		NO	NO	NO	NO
Chile		SÍ	NO	NO	NO
Corea		NO	NO	NO	NO
Costa Rica		SÍ	NO	NO	NO
Estados Unidos		NO	NO	NO	NO
Estados AELC		SÍ	NO	NO	NO
Israel		SÍ	NO	NO	NO
México		NO	NO	NO	NO
Triángulo Norte	El Salvador	NO	NO	NO	NO
	Guatemala	SÍ	NO	NO	NO
	Honduras	NO	NO	NO	NO
Reino Unido e Irlanda del Norte		SÍ	NO	NO	NO

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

Decisión 439 de 1998 de la Comisión de la CAN	SÍ	SÍ	NO	SÍ

Fuente: Elaboración propia

5.5. DOCUMENTOS TIPO

Teniendo en cuenta la guía para la estructuración del análisis del sector, y los pasos para verificar si el presente proceso de contratación de mínima cuantía aplica la obligatoriedad de uso de los documentos tipos establecidos por Colombia Compra Eficiente, se consulta inicialmente los documentos tipos que se encuentran vigentes (https://www.colombiacompra.gov.co/documentos-tipo/documentos-tipo) y se identifican las categorías de acuerdo con el bien, obra o servicio a adquirir.

Para el presente proceso de contratación se determina que **No aplica** la obligatoriedad de los pliegos tipo.

5.6. INSTRUMENTOS DE AGREGACIÓN DE DEMANDA

El decreto 310 de 2021 en su artículo 1 establece que las Entidades Estatales sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, están obligadas a adquirir Bienes y Servicios de Características Técnicas Uniformes de Común Utilización a través de los Acuerdos Marco de Precios previamente justificados, diseñados, organizados y celebrados por la Agencia Nacional de Contratación Pública -Colombia Compra Eficiente. Al cumplir con esta obligatoriedad, las Entidades estatales pueden satisfacer su necesidad mediante un proceso ágil y transparente.

Revisados los Instrumentos de Agregación de Demanda – IAD y los Acuerdos Marco de Precios establecidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, se encuentra que actualmente NO existe uno que aplique al presente proceso de contratación cuyo objeto consiste en: Contratar la prestación de servicios para la elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles, con el propósito de determinar el valor de las compensaciones económicas destinadas a la adquisición de vivienda nueva o usada, que permitan adelantar el proceso de reasentamiento de los hogares asentados en el Jarillón del río Cauca en el Distrito de Santiago de Cali, para mitigar los impactos de desplazamiento involuntario de las unidades sociales asentadas en el marco de la ejecución del Convenio Interadministrativo No. 016 de 2017 suscrito entre el Fondo Adaptación y el Municipio de Santiago de Cali, y en desarrollo del proyecto denominado “Prevención de riesgos físicos y sociales para los habitantes de las zonas aledañas al Jarillón del río Cauca y lagunas Charco Azul y El Pondaje – Cali”, ficha EBI BP No. 26005271, lo anterior como se puede constatar en la siguiente imagen:

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

Gráfico 6. Consulta en la página de Colombia Compra Eficiente sobre los Acuerdos Marco de Precios y los Instrumentos de Agregación de Demanda vigente:



Así las cosas, no es posible acudir a esta modalidad de selección para satisfacer la necesidad planteada por la entidad y por lo tanto, es aplicable acudir a la modalidad de mínima cuantía para satisfacer la necesidad.

5.7. CRITERIOS AMBIENTALMENTE SOSTENIBLES

Como parte de la labor de planeación, se realiza el análisis de los criterios de sostenibilidad aplicables al presente proceso de selección, dicho lo anterior, la Guía conceptual y metodológica de compras públicas y las fichas técnicas publicadas por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, define los bienes y servicios sostenibles como:

“Un bien o servicio sostenible como aquel que utiliza de manera racional y eficiente los recursos naturales, humanos y económicos a lo largo de su ciclo de vida, generando así beneficios para el medio ambiente, la sociedad y la economía. Estos, por su naturaleza, presentación, costo e impacto ambiental generan beneficios para la sociedad, la economía y el entorno mientras responde a las necesidades del usuario, quien obtiene el máximo provecho de éste, lo cual es consecuente con patrones de producción comprometidos con la disponibilidad de recursos para las generaciones futuras.”

Por tal motivo, la Secretaría de Gestión del Riesgo de Emergencias y Desastres siguiendo las disposiciones aplicables en la materia realizó el estudio de los Criterios de Sostenibilidad aplicables a este proceso. Sin embargo, es necesario entender el concepto de compras públicas sostenibles, el cual es definido por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible de la siguiente manera:

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

"Proceso mediante el cual las organizaciones satisfacen sus necesidades de bienes, servicios, obras y utilidades públicas de tal forma que alcanzan un alto rendimiento basado en un análisis de todo el ciclo de vida, que se traduce en beneficios no sólo para la organización, sino también para la sociedad y la economía, al tiempo que reduce al mínimo los daños al medio ambiente."

De conformidad con lo establecido en el numeral 5.3 del manual de contratación numeral 14 – planeación contractual, con el fin de promover la incorporación de criterios ambientales en los bienes y servicios adquiridos en la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali, se establecen los criterios orientadores y directrices para su implementación por parte del equipo de contratación.

Categorías de compras con criterios sostenibles: Las categorías de compra susceptibles de incorporar criterios de sostenibilidad ambiental que deberán ser priorizadas en los procesos de contratación de bienes o servicios que se adelanten en la Administración Central de Santiago de Cali son los siguientes:

Tabla 7. Categorías de bienes y/o servicios susceptibles de incorporación de criterios de sostenibilidad.

Categorías	Bienes y/o servicios que incluye
Infraestructura física	● Servicios de construcción de infraestructura física. ● Servicios de remodelación de infraestructura física. ● Servicios de demolición de infraestructura física. ● Servicios de mantenimiento preventivo o correctivo de infraestructura física. ● Servicios de y/o mejoras de instalaciones físicas. ● Servicios de diseño de infraestructura física.
Maquinaria, insumos, materiales y accesorios para construcción. (ferretería)	● Luminarias. ● Pintura. ● Herramientas eléctricas. ● Cerámica. ● Cemento.
Papelería y útiles de oficina	● Papel ● Lápices ● Sobres e Manila ● Bolígrafos ● Carpetas ● Adhesivos en barra

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

	• Silicona liquida • Marcadores • Notas adhesivas de colores • Perforadoras • Resaltadores
Alimentos y bebidas	• Servicio de catering • Servicio de alimentación y bebidas • Platos cubiertos • Envases • Embalaje • Empaque de productos (alimentos preparados y empacados)
Elementos de aseo	• Detergentes en polvo • Bolsas para la basura • Detergentes líquidos • Jabón líquido para manos • Papel higiénico para cuerpo y manos • Escoba • Recogedor plástico • trapero
Mobiliario	• Mobiliario que contenga estructuras de madera • La instalación y adecuación de mobiliario de oficinas y cocina
Suministros de cafetería	• Café • Mezcladores • Vasos • Cucharas • Azúcar • Servilletas

Fuente: Guía de compras públicas con enfoque de sostenibilidad ambiental.

Teniendo en cuenta lo anterior, el objeto del presente proceso y las actividades a realizar, **NO Aplica** la inclusión de criterios ambientales sostenibles.

5.8. CRITERIOS DE INCLUSIÓN SOCIAL

No Aplica.

5.9. CRITERIOS DE INNOVACIÓN

No Aplica.

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

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

No Aplica.

5.11. OTROS ASPECTOS RELEVANTES DEL MERCADO

No Aplica.

6. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO

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

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

La información del comportamiento del gasto permite a la Secretaría de Gestión del Riesgo de Emergencia y Desastres, recopilar información histórica sobre la forma en que se ha contratado la prestación de servicios de avalúos comerciales de bienes inmuebles, con el fin de conocer las experiencias y recopilar información sobre las buenas prácticas que implementa tanto el Distrito de Santiago de Cali, como otras entidades estatales, entidades internacionales u organizaciones del sector privado para su contratación.

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

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

La información de la demanda permite a la Secretaría de Gestión del Riesgo de Emergencia y Desastres recopilar información histórica sobre cómo se ha contratado los servicios para la elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles, conocer las experiencias y recopilar información sobre las buenas prácticas que implementa tanto el Distrito de Santiago de Cali, como otras entidades estatales y organizaciones para su contratación.

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

La información orienta la definición y verificación de la necesidad, así como la determinación de requisitos habilitantes, especificaciones, requisitos mínimos técnicos y metodologías de evaluación y adjudicación, entre otros. A continuación, presenta la información consultada para este fin por parte de la Secretaría de Gestión del Riesgo de Emergencia y Desastres. Tabla 3.

Número de proceso	Objeto contractual	Valor	Modalidad de selección	Proveedor	Plazo del contrato
4163.001.32.1.547- 2025	Contratar la prestación de servicios de avalúos comerciales de bienes inmuebles para la entrega de compensaciones económicas para adquisición de vivienda unitaria, y vivienda usada, en el Marco de la ejecución de actividades del Convenio Interadministrativo No. 016 de 2017, en desarrollo del proyecto denominado PREVENCIÓN DE RIESGOS FÍSICOS Y SOCIALES PARA LOS HABITANTES DE LAS ZONAS ALEDAÑAS AL JARILLÓN DEL RÍO CAUCA Y LAGUNA CHARCO AZUL Y EL PONDAJE CALI. SEGÚN FICHA EBI - BP26005271.	$ 16.263.495	Mínima Cuantía	DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA	4 meses
4163.001.26.1.399-2024	Contratar la prestación de servicios de avalúos comerciales de bienes inmuebles para la entrega de compensaciones económicas para adquisición de vivienda unitaria, y vivienda usada, en el Marco de la ejecución de las actividades del Convenio Interadministrativo No. 016 de 2017	$ 41.800.000	Mínima Cuantía	Edgar Ortiz	30 días

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

4163.001.32.1.541-2023	Contratar la prestación de servicios de avalúos comerciales de bienes inmuebles para la entrega de compensaciones económicas para adquisición de vivienda unitaria, y vivienda usada, en el Marco de la ejecución de las actividades del Convenio Interadministrativo No. 016 de 2017	$116.000.000	Mínima Cuantía	GOODS & SERVICES CONSULTING S.A. S	162 días
4163.001.32.1.156-2019	Contratar la prestación de servicios de avalúo de inmuebles requeridos por el proyecto plan Jarillón de Cali, en el marco de la ejecución del convenio 016 de 2017", de conformidad con la ficha EBI No:26-0000540.	$82.811.599	Mínima Cuantía	GOODS AND SERVICES CIA LTDA	121 días
SVSH-MC-001-2018	Seleccionar a través de persona natural o jurídica, un Avaluador de Bienes Inmuebles para entidades Públicas, certificado por la Ley 1673 de 2013, Ley del Avaluador y su Decreto Reglamentario 556 de 2014, teniendo en cuenta las disposiciones que para tal fin señala la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, el Decreto 1420 de 1998, La Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 y demás normas vigentes, con el cual se contratará la elaboración de VEINTIOCHO (28) Avalúos Comerciales para el MUNICIPIO SANTIAGO DE CALI - SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HABITAT, insumo necesario para establecer el valor comercial del lote de terreno.	$ 28.000.000	Mínima Cuantía	OMAR SALCEDO URIZA	60 días

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

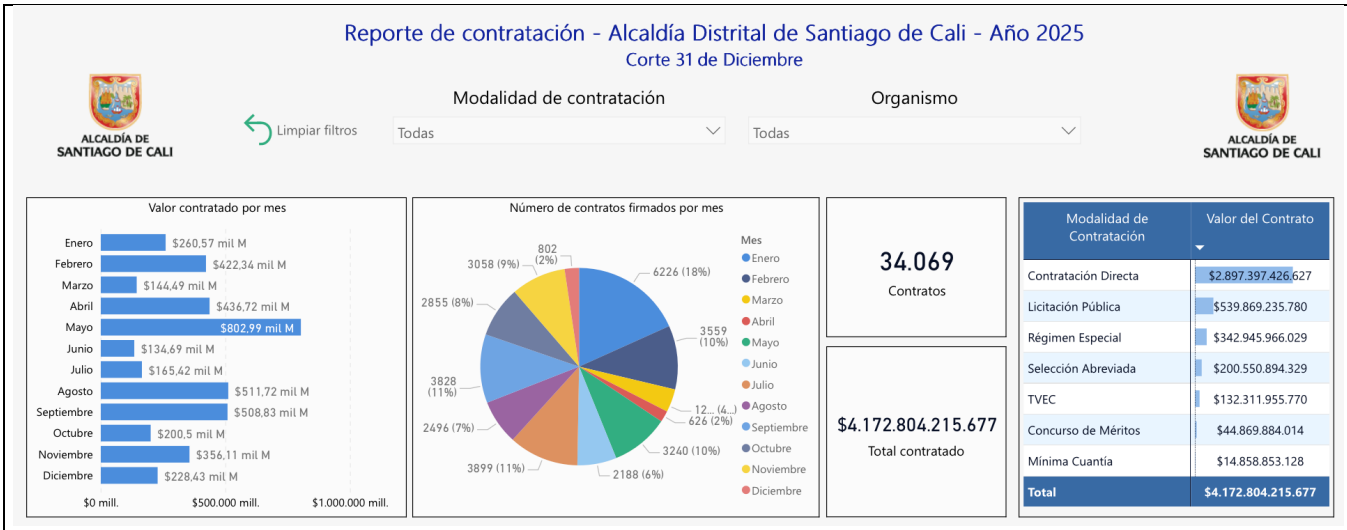
4163.001.32.1.039	PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE AVALÚO DE INMUEBLES REQUERIDOS POR EL PROYECTO PLAN JARILLÓN DE CALI, EN EL MARCO DE LA EJECUCIÓN DEL CONVENIO 016 DE 2017	$78,124,200	Mínima Cuantía	GOODS AND SERVICES CIA LTDA	25 días
SVS-MC-001-2017	Seleccionar a través de persona natural o jurídica, un Avaluador de Bienes Inmuebles para Entidades Públicas, certificado por la Ley 1673 de 2013, Ley del Avaluador y su Decreto Reglamentario 556 de 2014, teniendo en cuenta las disposiciones que para tal fin señala la Ley 9ª de 1989, Ley 388 de 1997, el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 y demás normas vigentes, con el cual se contratará la elaboración de ochenta y cuatro (84) Avalúos comerciales, para la secretaria de Vivienda Social y Hábitat del Municipio de Santiago de Cali, insumo necesario para establecer el valor comercial del inmueble o mejora a ser adquirida de acuerdo con la Gestión predial a cargo de la Entidad	$63,070,000	Mínima Cuantía	AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S – APRA S.A.S	30 días

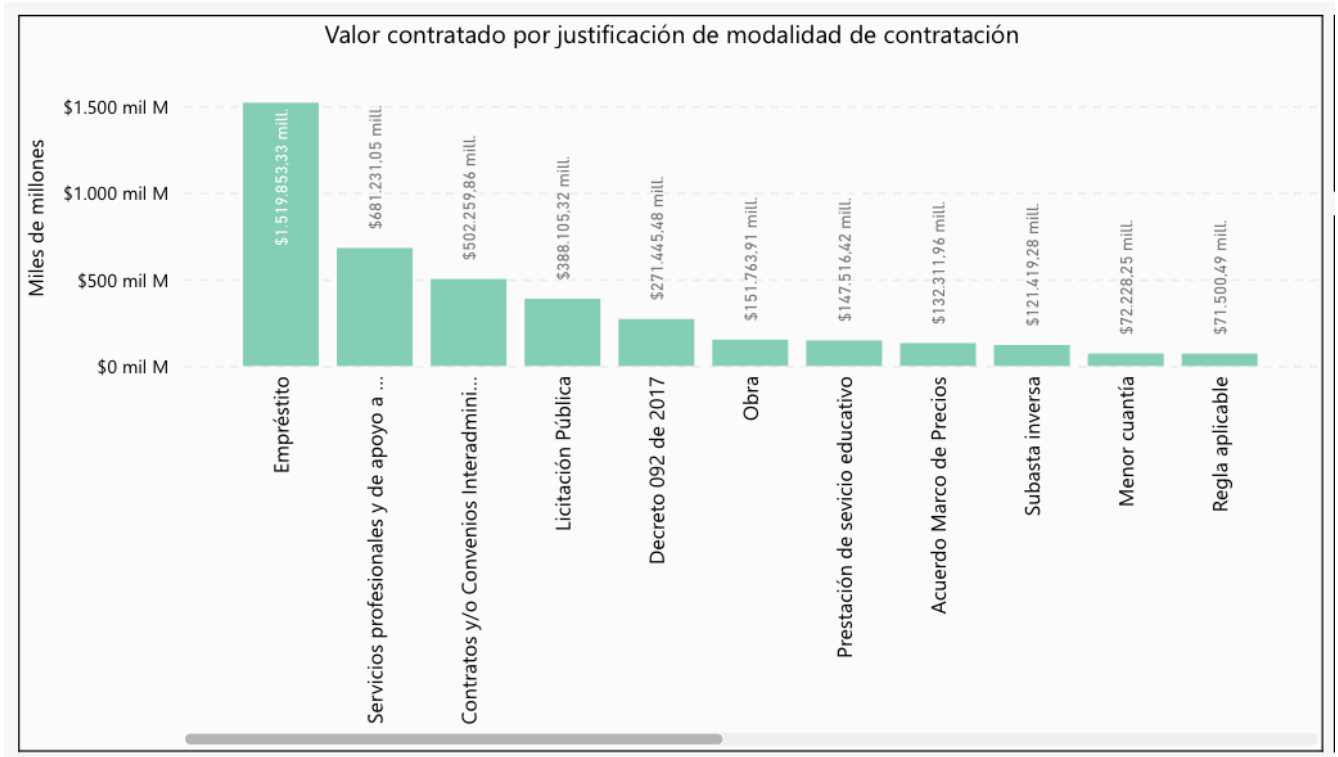
Fuente: Datos Abiertos Colombia

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

A continuación, se presenta el modelo de abastecimiento estratégico del Distrito Especial de Santiago de Cali, desglosado por el valor estimado y el número de contratos correspondientes al bien adquirido, correspondiente al período 2025 con fecha de corte 31 de DICIEMBRE.

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





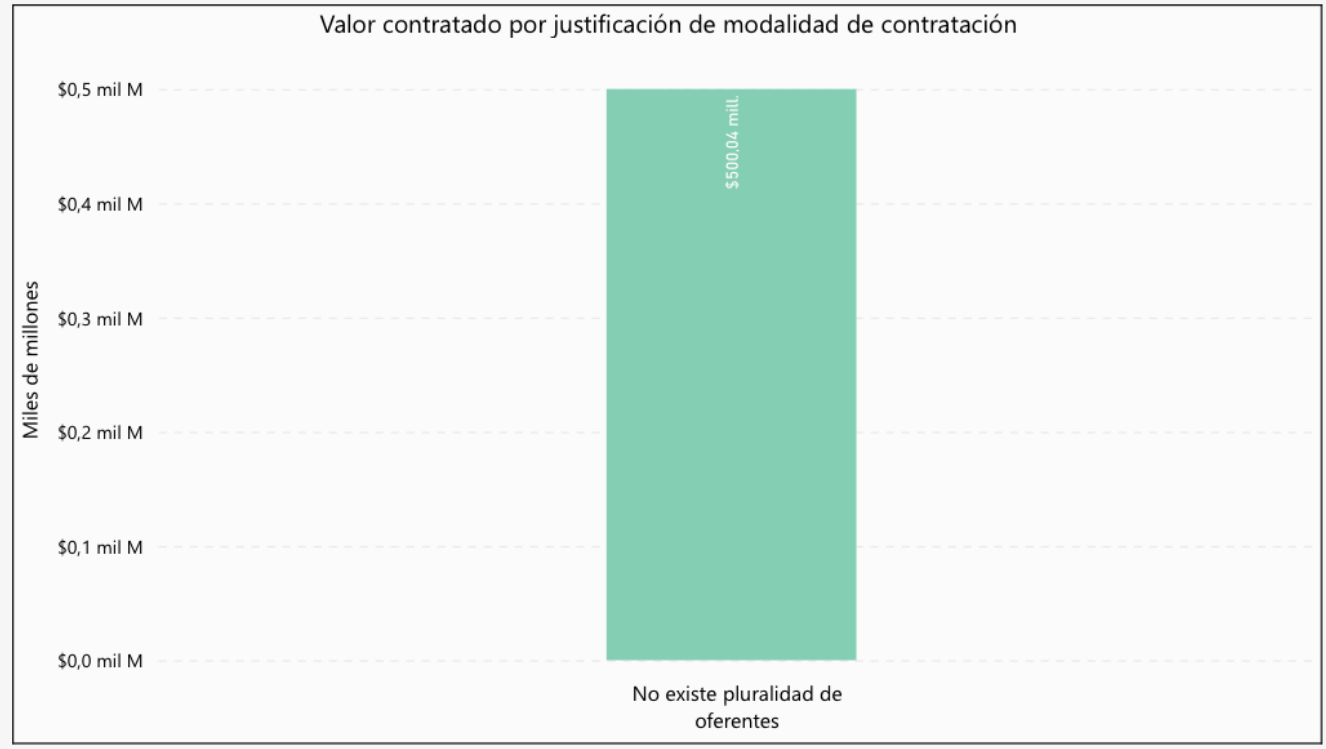
Fuente:https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiZjkxM2ZmN2EtOWU5MC00NzFhLTlmNDEtOGU4

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

ZWM5ZDE3ZjAyIiwidCI6IjVmZWIwYzkwLWNjMWItNDNmYi04MTk2LWFmMWI3YTlhZDE2NyJ9:



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



6.3. PROCESOS DE CONTRATACIÓN ADELANTADOS POR OTRAS ENTIDADES ESTATALES

Tabla 4.

Número de proceso	Entidad	Objeto contractual	Valor	Modalidad de selección	Proveedor	Plazo del contrato
000149-2023	área metropolitana de Bucaramanga	prestación de servicios profesionales para realizar avalúos, de los bienes urbanos y rurales, en los municipios que conforman el área metropolitana de Bucaramanga y demás actividades	$20.000.000	Mínima cuantía	Consultoría de Bienes y servicios	162 días

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

		asociadas a los procesos formación, actualización y conservación catastral que requiera la subdirección de planeación e infraestructura.				
CVP-DIR-011-2020	CAJA DE VIVIENDA POPULAR	Elaboración de avalúos de los predios de propiedad de la Caja de Vivienda Popular, La María, La María – Media Luna, MZ 102, la Arborizadora Alta y Caminos de San Pedro".	36.574.427	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL	90 DÍAS
MIN-068- II DEL 2020	ALCALDÍA MUNICIPIO DE QUIBDO	ELABORACIÓN DE LOS AVALÚOS DE LOS PREDIOS IDENTIFICADOS EN EL SITIO DONDE SE PROYECTA LA CONSTRUCCIÓN DE LA CENTRAL DE ABASTOS DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ.	35.100.000	Mínima cuantía	VICTOR RAFAEL FRANCISCO VALENCIA ABADIA	8 DÍAS
IP-2020-148	ALCALDÍA DE PASTO	Elaboración de avalúos comerciales de 50 predios urbanos localizados en el Municipio de Pasto	56.550.000	Mínima cuantía	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO	15 DÍAS
MIC_07 DE 2020	FONDO DE PRESTACIONES ECONOMICAS CESANTIA S Y PENSIONES	Realizar los avalúos de los bienes del FONCEP y aquellos por los que sea legalmente responsable	8.925.000	Mínima cuantía	GOODS & SERVICES CONSULTING S.A. S	30 DÍAS

Fuente: COLOMBIA COMPRA EFICIENTE – SECOP II.

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

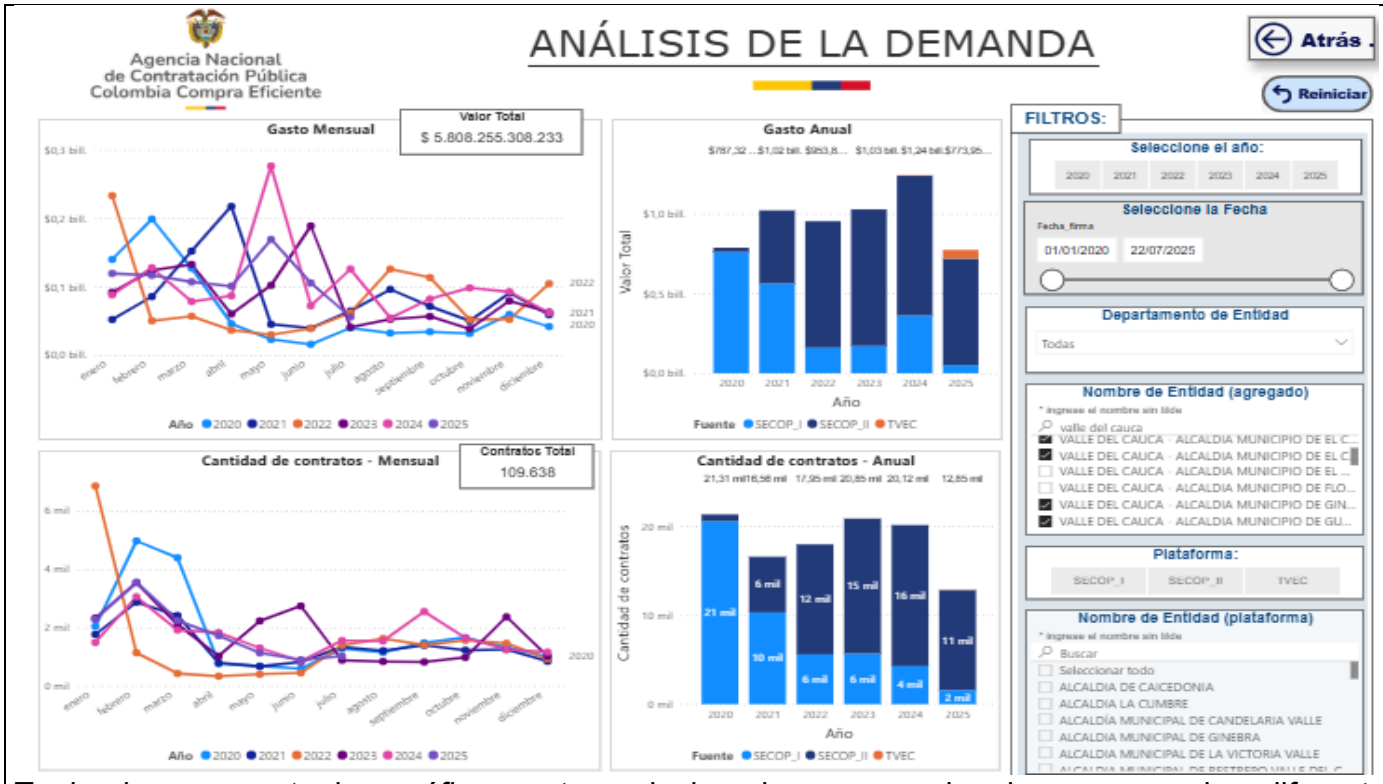
Análisis de los procesos de contratación identificados: Teniendo en cuenta los procesos de contratación consultados en colonia compra eficiente con objetos similares al de este proceso.

- **Modalidad de Contratación:** la modalidad de contratación en su mayoría fue a través de mínima cuantía con entidades de reconocida idoneidad y personas prestadoras de servicio.
- **Plazo de contrato:** El plazo de contrato de los procesos consultados, no supera la vigencia fiscal, que va desde 8 días hasta los 162 días, en algunos casos se realiza un número mínimo de avalúos y en otros, se llega hasta la extensión del presupuesto.
- **Experiencia del proveedor:** se exige la certificación de avaluador en el RAA y la experiencia similar al contrato objeto.
- **Garantías exigidas:** las garantías exigidas se rigen de acuerdo con la normatividad vigente del decreto 1082 del 2015, se relacionan las garantías de cumplimiento y sus diversos riesgos de amparos, incluido el riesgo de cumplimiento.
- **Aspectos técnicos:** los estudios previos requieren que el servicio en este caso, la realización de los avalúos, contengan todas las características técnicas de ley (mencionadas en el marco regulatorio).

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

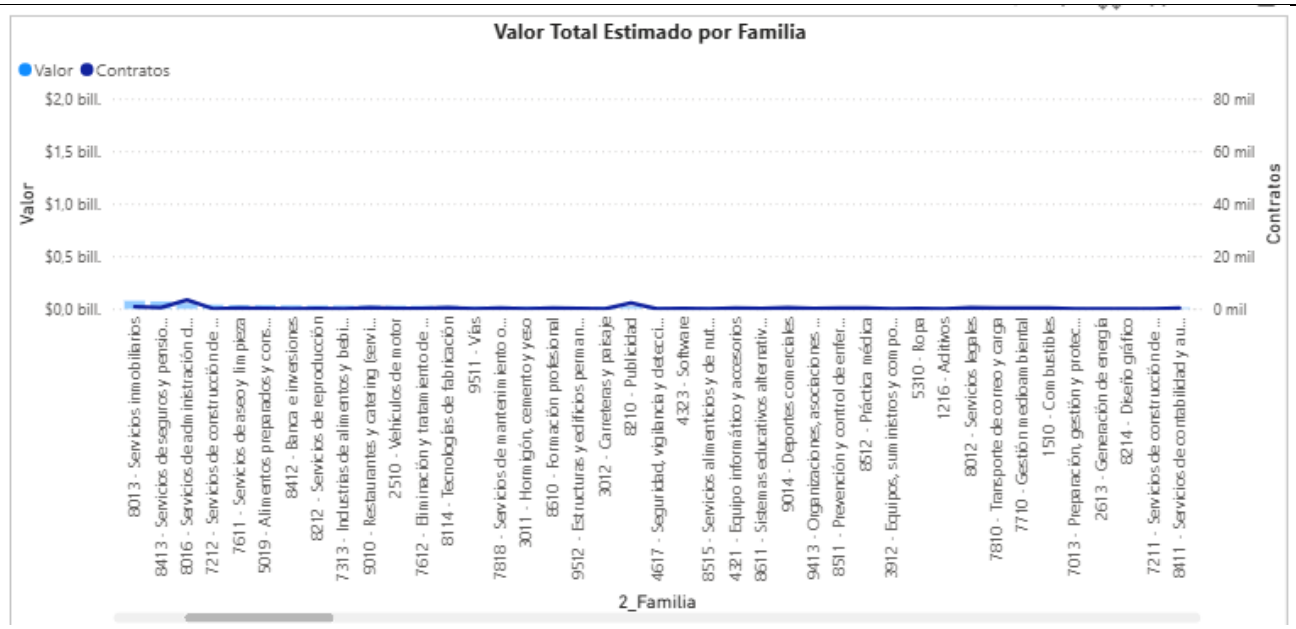
Una vez definido los filtros, se evidencia que el MAE genera una serie de gráficas que permiten realizar un análisis del comportamiento del gasto de otras entidades estatales por gasto mensual, gasto anual por plataforma, cantidad de contratos, valor estimado por proveedor, valor de contratos por proveedor y su ubicación, proveedores plurales, modalidad de contratación, valor estimado por entidad entre otros, como se muestra en los siguientes gráficos:

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



Teniendo en cuenta las gráficas antes relacionadas, se puede observar que las diferentes Entidades Estatales realizan los procesos de contratación por ambas plataformas SECOP I y SECOP II. Se realiza el filtro de acuerdo con los clasificadores de bienes y servicios antes relacionados, y se puede ver que desde el año 2020 hasta la fecha se han realizado 109.638 contratos por valor total de $5.808.255.308.233. en los años 2020, 2022,2023 y 2024 se realizaron más contratos en comparación con las otras vigencias, sin embargo, en el año 2021 es donde se asignó mayor presupuesto para este servicio de transporte.

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



Fuente: https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiOTNjY2MyZmUtZWE1My00NmY4LWJiMDctNjE4NTA0OTFkZGQyIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9;

Se puede ver que los proveedores han sido del Distrito capital de Bogotá, Antioquia, Valle del Cauca entre otros. Estos procesos de contratación se han realizado bajo diferentes modalidades, como selección abreviada de subasta inversa, menor cuantía, régimen especial, mínima cuantía etc.

6.5. PROCESOS DE CONTRATACIÓN ADELANTADOS POR OTRAS ORGANIZACIONES

No Aplica.

6.6. ANALISIS DE LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN

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

Modalidad de Contratación establecida en los procesos consultados: La modalidad de contratación utilizada para la contratación del servicio de avalúos de las diferentes Entidades

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

del orden Nacional y del Distrito Especial de Santiago de Cali es la modalidad de selección de mínima cuantía

Plazo del contrato establecido en los procesos consultados: Los plazos de los contratos analizados obedecen a las necesidades de la entidad.

Presupuesto: El presupuesto para este tipo de procesos se analiza de conformidad a las necesidades y tiempos dispuestos por cada entidad dentro del proceso, así como los requerimientos técnicos.

Condiciones de pago: Las condiciones de pago establecidas son cuotas periódicas, parciales y recurrentes de conformidad a la utilización de las entidades.

Experiencia exigida al proveedor en los procesos consultados: Por la complejidad y detalle para la realización de los avalúos y las condiciones técnicas, financieras y legales que por su normatividad se exige la certificación del avaluador y un tiempo considerable de experiencia similar al del objeto de este proceso.

Códigos UNSPSC: exigidos en los procesos consultados: Con el fin de identificar el objeto de la contratación y homogenizar aquellos bienes y servicios de común utilización con especificaciones técnicas, patrones de desempeño, calidades iguales o similares para desarrollar las actividades del proyecto de inversión, se hace necesario clasificar cada uno con los códigos UNSPSC, y así establecer un lenguaje común entre el organismo y posibles interesados, en tal sentido la contratación que se pretende adelantar, se clasifica de la siguiente manera: Ver tabla # 8.

Tabla 8. CLASIFICACIÓN UNSPSC

Código UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131800	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios	Servicios inmobiliarios	Servicios de administración de inmobiliaria.	Servicios de administración de inmobiliaria

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

	administrativos			
80131802	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos.	Servicios inmobiliarios	Servicios de administración de inmobiliaria	Servicios de avalúos

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

Garantías exigidas en los procesos consultados: Las garantías exigidas se rigen por la normatividad vigente, como es el Decreto 1082 de 2015, relacionado con la Garantía de Cumplimiento y sus diversos riesgos amparados, incluido el riesgo de Cumplimiento.

El artículo 2.2.1.2.3.1.1. Riesgos que deben cubrir las garantías en la contratación. El cumplimiento de las obligaciones surgidas en favor de las Entidades Estatales con ocasión de: (i) la presentación de las ofertas; (ii) los contratos y su liquidación; y (iii) los riesgos a los que se encuentran expuestas las Entidades Estatales, derivados de la responsabilidad extracontractual que pueda surgir por las actuaciones, hechos u omisiones de sus contratistas y subcontratistas, deben estar garantizadas en los términos de la ley y del presente título.

Las garantías podrán ser expedidas por una compañía de seguros o bancos legalmente establecidos en Colombia.

Todos los contratos estatales deben estar cubiertos por una garantía
Ciertos Riesgos identificados por las Entidades Estatales pueden cubrirse a través de cualquiera de los instrumentos de garantía antes descritos.

Aspectos técnicos exigidos en los procesos consultados: Los aspectos técnicos exigidos varían de acuerdo con la necesidad de la Entidad.

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

Criterios de evaluación establecidos en los procesos consultados: El análisis de las ofertas se desarrollará en dos etapas: La primera correspondiente a la verificación del precio y la segunda a la verificación de los requisitos habilitantes.

Dado que la evaluación de las ofertas es fundamental, sólo aquella propuesta que presente el precio unitario más bajo pasará a la segunda etapa (verificación de requisitos habilitantes) de conformidad con lo establecido en el numeral 6° del artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015.

En caso de que el proponente que se ubique en el primer puesto por presentar la oferta con el precio más bajo **NO CUMPLA** con los requisitos habilitantes, se procederá la verificación de estos, al proponente ubicado en el segundo lugar y así sucesivamente.

De no lograrse la habilitación se declarará desierto el proceso de selección de mínima cuantía.

Criterios diferenciales identificados en los procesos consultados: No aplica para la modalidad de contratación directa.

6.7. OTRAS CONSULTAS

No Aplica

7. ESTUDIO DE LA OFERTA

El estudio de la oferta busca identificar potenciales proveedores y determinar si estos están en capacidad de satisfacer la necesidad en las condiciones identificadas por el Secretaría de Gestión del Riesgo de Emergencia y Desastres, si el presupuesto es acorde a los precios del mercado y si existen alternativas o innovaciones que deban ser consideradas para estructurar el proceso de contratación relacionado con contratar la prestación de servicios de avalúos comerciales de bienes inmuebles para la entrega de compensaciones económicas para adquisición de vivienda unitaria, y vivienda usada, en el Marco de la ejecución de las actividades del Convenio Interadministrativo No. 016 de 2017, en desarrollo del proyecto denominado PREVENCIÓN DE RIESGOS FÍSICOS Y SOCIALES PARA LOS HABITANTES DE LAS ZONAS ALEDAÑAS AL JARILLÓN DEL RÍO CAUCA Y LAGUNAS CHARCO AZUL Y EL PONDAJE CALI FICHA EBI BP – 26005271.

7.1. PROVEEDORES QUE PROVEEN EL BIEN, OBRA O SERVICIO

A continuación, la Secretaría de Gestión del Riesgo de Emergencia y Desastres, en desarrollo del Proyecto Plan Jarillón de Cali, presenta la información proveniente de la oferta del mercado de la

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

prestación del servicio de avalúos. CIIU 6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata. - UNSPSC 80131802 Clase: Servicios de avalúos de inmuebles.

NIT	Razón social	Tipo de organización	Ciudad
899999004-9.	INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI	Estatal	CALI
900738463	GEOVALORES SAS	Sociedad por acciones simplificada	BOGOTÁ
900026367	CORPORACIÓN REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ	Estatal	BOGOTÁ
814000496	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO	Entidad sin ánimo de lucro	PASTO
830097305	VALORACIONES EMPRESARIALES S.A.S	Sociedad por acciones simplificada	BOGOTÁ
19214464	LUIS EDUARDO CARVAJALINO SÁNCHEZ	Persona Natural	BOGOTÁ
10022018	GUSTAVO FORERO	Persona Natural	Pereira
900094086	FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S	Sociedad por acciones simplificada	BOGOTÁ
8903111421	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA	Entidad sin ánimo de lucro	Cali
901247884	AVALÚOS Y OBRAS SAS	Sociedad por acciones simplificada	Tuluá

Fuente: RUES.

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

No Aplica.

7.3. IDENTIFICACIÓN DE MIPYMES, EMPRENDIMIENTOS Y EMPRESAS DE MUJERES

La presente convocatoria podrá ser limitada a MIPYME, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.2.1.5.2. Procedimiento para la contratación de mínima cuantía, del Decreto 1082 de 2015 modificado por el artículo 2 del Decreto 1860 del 24 de diciembre del 2021.

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

Para el procedimiento de selección que nos ocupa, en cuanto a las Mipymes de conformidad con el parágrafo 1 del artículo 30 y el artículo 34 de la Ley 2069 de 2020, le es aplicable lo prescrito en los artículos 2.2.1.2.4.2.2 a 2.2.1.2.4.2.4 del Decreto 1082 de 2015 modificados por el artículo 5 del Decreto 1860 de 2015.
7.4. IDENTIFICACIÓN DE CRITERIOS QUE PROMUEVEN LA INCLUSIÓN SOCIAL E INCORPORACIÓN DE POBLACIÓN VULNERABLE
No Aplica
7.5. IDENTIFICACIÓN DE SERVICIOS DE ORIGEN NACIONAL Y/O PRODUCTORES AGROPECUARIOS LOCALES
No Aplica.
7.6. CADENA DE SUMINISTRO
La cadena de suministro del servicio de avalúos de inmuebles está regida por la normatividad mencionada en el marco regulatorio, por lo que solo se puede proveer por personas inscritas en el correspondiente Registro Abierto de Avaluadores (RAA). En todo caso el contratista deberá ajustarse al procedimiento y demás criterios establecidos en el Decreto 620 de 2.008.
7.7. ESTRUCTURA DE COSTOS
La estructura de costos de las empresas que realizan servicios de avalúos de inmuebles debe considerar los costos de personal técnico que realizan las siguientes actividades las cuales deben estar por debajo del valor total del avalúo según criterio de cobro regido por el marco regulatorio: ✓ Análisis de la información suministrada por el solicitante. ✓ Inspección a la propiedad. ✓ Información de campo. ✓ Investigaciones de mercado. ✓ Análisis de normas urbanísticas. ✓ Informe preliminar. ✓ Informe final con destino al cliente.
7.8. INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES
No Aplica.
7.9. INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES DIFERENCIALES
No Aplica.
8. ESTUDIO DEL MERCADO

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

Análisis de precios

Para determinar el valor estimado de cada uno de los ítems requeridos de conformidad con las actividades encaminadas al cumplimiento del objeto contractual, se procedió a solicitar cotización de cada uno de estos a empresas de reconocida idoneidad. A partir de los precios indicados por estas empresas, se procede a determinar el valor máximo a pagar por cada uno de los ítems necesarios para el cumplimiento del objeto contractual y las actividades derivadas del mismo.

Estos valores, permiten que la entidad conozca y establezca los valores máximos a cancelar de cada uno de estos, los cuales servirán de referencia para el proceso de selección, pues en todo caso los oferentes deberán observar este análisis y en ningún caso sobre pasar los valores individuales dispuestos por la entidad so pena de rechazo de las ofertas presentadas. A continuación, se presenta la tabla que contiene el promedio de las cotizaciones obtenidas por la entidad dentro de la estructuración del proceso:

Tabla 9. Promedio de Cotizaciones.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	ESPECIFICACIONES	AVALUOS DE OCCIDENTE (COT. 1)			PÉREZ CAMPO CONSULTORES			ANDRÉS ESTRADA LOZANO			VALORES PROMEDIOS Y TECHO DEL PROCESO		
			VALOR UNITARIO	IVA (SI APLICA)	VALOR UNITARIO IVA INCLUÍDO	VALOR UNITARIO	IVA (SI APLICA)	VALOR UNITARIO IVA INCLUÍDO	VALOR UNITARIO	IVA (SI APLICA)	VALOR UNITARIO IVA INCLUÍDO	VALOR UNITARIO	IVA (SI APLICA)	VALOR UNITARIO IVA INCLUÍDO
1	Elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles y expedición del diagnóstico técnico y certificado de existencia y habitabilidad del inmueble junto con el inventario de la vivienda (Formato F046 y F042).	Bienes inmuebles en zona urbana en Santiago de Cali	$ 760.000	N/A	$ 760.000	$ 820.000	N/A	$ 820.000	$ 800.000	N/A	$ 800.000	$ 793.333	N/A	$ 793.333
2		Bienes inmuebles en zona rural en Santiago de Cali	$ 800.000	N/A	$ 800.000	$ 860.000	N/A	$ 860.000	$ 850.000	N/A	$ 850.000	$ 836.667	N/A	$ 836.667
3	Elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles y expedición del diagnóstico técnico y certificado de existencia y habitabilidad del inmueble junto con el inventario de la vivienda (Formato F046 y F042).	Bienes inmuebles en zona urbana en otro municipio del Valle del Cauca	$ 870.000	N/A	$ 870.000	$ 930.000	N/A	$ 930.000	$ 900.000	N/A	$ 900.000	$ 900.000	N/A	$ 900.000
4		Bienes inmuebles en zona rural otro municipio del Valle del Cauca	$ 650.000	N/A	$ 650.000	$ 740.000	N/A	$ 740.000	$ 700.000	N/A	$ 700.000	$ 696.667	N/A	$ 696.667

Dado lo anterior y ante la necesidad de la prestación del servicio, las cotizaciones permitieron determinar el precio promedio de cada ítem requerido incluido IVA y demás impuestos, tasas y contribuciones necesarias para la celebración, ejecución y liquidación del negocio jurídico que se derive del presente proceso de selección. Así las cosas, a continuación, se presentan los valores promedios y techo de cada uno de los ítems necesarios para el cumplimiento del objeto contractual y las actividades relacionadas acordes al mercado.

Tabla 10. Promedio de los Ítems Necesarios

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

VALORES PROMEDIOS Y TECHO DEL PROCESO		
VALOR UNITARIO	**IVA (SI APLICA)**	**VALOR UNITARIO IVA INCLUÍDO**
$ 793.333	N/A	$ 793.333
$ 836.667	N/A	$ 836.667
$ 900.000	N/A	$ 900.000
$ 696.667	N/A	$ 696.667

De acuerdo con los cálculos descritos, el valor unitario estimado del mercado para cada actividad que se requiere para la prestación de los servicios de avalúos en el presente proceso es:

- ✓ Valor unitario de los servicios de avalúos comerciales y la expedición del diagnóstico técnico y certificado de existencia y habitabilidad de bienes inmuebles junto con el inventario de la vivienda (Formato F046 y F042) en zona urbana de Cali: **SETECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE. ($793.333)** con IVA incluido.
- ✓ Valor unitario de los servicios de avalúos comerciales y la expedición del diagnóstico técnico y certificado de existencia y habitabilidad de bienes junto con el inventario de la vivienda (Formato F046 y F042) inmuebles en zona rural: **OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/CTE. ($836.667)** con IVA incluido.
- ✓ Valor unitario de los servicios de avalúos comerciales y la expedición del diagnóstico técnico y certificado de existencia y habitabilidad junto con el inventario de la vivienda (Formato F046 y

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

F042) de bienes inmuebles en la zona urbana del en otro municipio del Valle del Cauca **NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE. ($900.000)** con IVA incluido.

- ✓ Valor unitario de los servicios de avalúos comerciales y la expedición del diagnóstico técnico y certificado de existencia y habitabilidad junto con el inventario de la vivienda (Formato F046 y F042) de bienes inmuebles en zona rural otro municipio del Valle del Cauca: **SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/CTE ($696.667)** con IVA incluido.

No obstante, teniendo en cuenta que se requiere optimizar los recursos asignados por la entidad y que los servicios se pagarán a monto agotable, la entidad para efectos fiscales, dispondrá de todo el presupuesto con el que cuenta para la adjudicación del contrato y cancelará los valores realmente utilizados y requeridos por la entidad de conformidad a los precios ofertados, los cuales en ningún caso podrán superar los precios de referencia obtenidos por el estudio de mercado que se ha indicado anteriormente.

Así las cosas, la Secretaría de Gestión del Riesgo de Emergencias y Desastres de la Alcaldía de Santiago de Cali estima un presupuesto oficial de **TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE. ($30.000.000)**, valor en el cual estará incluido el IVA y todos los demás impuestos, costos directos e indirectos asociados a la presentación de la oferta, celebración del contrato, ejecución y liquidación de este.

El plazo de ejecución del contrato será hasta el 10 de diciembre de 2026 o hasta que se agote el presupuesto dispuesto, lo primero que ocurra, e iniciará a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución de este previa firma del acta de inicio, teniendo como lugar para el desarrollo de la contratación el Distrito Especial de Santiago de Cali con sus corregimientos y eventualmente por fuera del Distrito de Santiago de Cali, pero dentro del Departamento del Valle del Cauca.

8.1 PRESUPUESTO OFICIAL DEL PROCESO

El valor por el cual se suscribirá el contrato estará dado por el total del presupuesto oficial, es decir la suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS M/TCE ($30.000.000),** valor en el cual estará incluido el IVA y todos los demás impuestos, costos directos e indirectos asociados a la presentación de la oferta, celebración del contrato, ejecución y liquidación de este.

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

8.2 IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES

El futuro contratista, deberá tener en cuenta a título enunciativo los siguientes descuentos de ley, además de aquellos que entren a regir o los que por la naturaleza tributaria del contratista haya lugar:

Tabla 11, Descuentos de Ley vigentes.

Estampilla pro-Cultura:	1% en contratos superiores a 4,072 UVT
Estampilla pro-Hospitales:	1% en contratos por cualquier cuantía
Estampilla pro-Desarrollo-EP:	1% en contratos por cuantía Menor o igual a 2.196 UVT
Estampilla pro-Desarrollo:	3.5% en contratos por cuantía Mayor a 2.196 UVT
Estampilla pro Univalle:	2% en contratos por cualquier cuantía
Reteica:	Dependiendo de la actividad y el tipo de empresa contratista
Retención en la fuente:	Dependiendo de la actividad y el tipo de empresa contratista
Estampilla pro-Universidad del Pacifico	0,5% en contratos por cualquier cuantía.
Estampilla Bienestar para el Adulto Mayor el Adulto	Dos por ciento (2%) del valor de todos los contratos y sus adiciones antes de Iva. El pago de Estampilla para el Bienestar del Adulto Mayor se deberá realizar previo al inicio de ejecución del contrato y sus adicciones.
Tasa Pro-deporte	2% Contratos, acuerdos o convenios superiores a 4.072 UVT ($154.752.288)

Fuente: Departamento Administrativo de Hacienda Distrital de Santiago de Cali

9. ASPECTOS TECNICOS DEL BIEN, OBRA O SERVICIO

Ver archivo adjunto: Versión 1 MAJA01.04.01.P001.F003 - REQUERIMIENTO PARA ADQUISICIÓN DE BIENES OBRAS YO SERVICIOS para Contratar la prestación de servicios de avalúos comerciales de bienes inmuebles para la entrega de compensaciones económicas para adquisición de vivienda unitaria, y vivienda usada, en el Marco de la ejecución de las actividades del Convenio Interadministrativo No. 016 de 2017, en desarrollo del proyecto denominado PREVENCIÓN DE RIESGOS FÍSICOS Y SOCIALES PARA LOS HABITANTES DE LAS ZONAS ALEDAÑAS AL JARILLÓN DEL RÍO CAUCA Y LAGUNAS CHARCO AZUL Y EL PONDAJE CALI FICHA EBI BP – 26005271.

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

10. ANÁLISIS DE RIESGOS

En concordancia con lo establecido por el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, respecto del proceso de selección, y el deber de mantener la igualdad o equivalencias entre derechos y obligaciones surgidos al momento de proponer o de contratar de que tratan los artículos 27, 28 de la Ley 80 de 1993, correspondiente a la ecuación contractual y el equilibrio económico, la Entidad considerará que los riesgos previsibles que pueden generar la ruptura del equilibrio económico del contrato objeto del presente proceso de contratación son los siguientes:

1. Riesgo Económico: Son aquellos que se derivan del comportamiento del mercado, tales como la fluctuación de los precios de los insumos, desabastecimiento y especulación de estos, variación de costos en la prestación del servicio y/o suministros del bien, entre otros. Probabilidad: Media baja, Impacto: Media baja. Este riesgo lo asume el Contratista.
2. Riesgos Sociales o político: Son aquellos que se derivan por cambio de las políticas gubernamentales que sean probables y previsibles, tales como cambios en la situación política, sistema de gobierno y cambio en las condiciones sociales que tengan impacto en la ejecución del contrato. Probabilidad: Media baja;
Impacto: Medio bajo. Este riesgo lo asume la Entidad, reconociendo los costos estrictamente necesarios y previamente autorizados.
3. Riesgos de la Naturaleza: Son los eventos causados por la naturaleza sin la intervención o voluntad del hombre, que, aunque pueden ser previsibles por su frecuencia o diagnóstico están fuera del control de las partes. Probabilidad: Media baja; Impacto: Medio. Este riesgo lo asume el contratista.
Ver anexo 2. Matriz de riesgo.



2026.02.20 Matriz de Riesgos.xlsx

11. CONCLUSIONES

- La Secretaría de Gestión del Riesgo de Emergencias y Desastres, a través del proyecto “PREVENCIÓN DE RIESGOS FÍSICOS Y SOCIALES PARA LOS HABITANTES DE LAS ZONAS ALEDAÑAS AL JARILLÓN DEL RÍO CAUCA Y LAGUNAS CHARCO AZUL Y EL PONDAJE CALI” en desarrollo del plan de trabajo propuesto para el año 2026, necesita continuar con las actividades de entrega de vivienda bajo la modalidad de compensaciones a los beneficiarios del proyecto.

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

- Dado que desde años atrás la ciudad no cuenta con desarrollo de viviendas de interés prioritario, se estableció a través del Decreto Municipal No. 4112.010.20.0153 del 04 de abril de 2018, las compensaciones para compra de vivienda nueva unitaria, vivienda usada y adquisición de lote que incluya construcción de vivienda en el marco del Proyecto Plan Jarillón de Cali; en donde la modalidad de compensaciones para compra de vivienda usada debe cumplir con unas características (ver introducción) que requieren de un estudio de avalúo realizado por profesionales en la materia.

- Para el desarrollo del presente proceso se requiere que el proponente acredite experiencia de varios contratos ejecutados y terminados cuyo objeto sea la prestación de servicios para la elaboración de avalúos comerciales, celebrado con entidades públicas o privadas y cuya sumatoria expresada en SMLMV de los valores de los contratos con los que se pretenda acreditar la experiencia solicitada, debe ser igual o superior al valor del presupuesto oficial establecido por la entidad.

- Los riesgos eventuales que se puedan derivar del proceso de contratación se determinan en la matriz de riesgos establecida para el proceso. Teniendo en cuenta el objeto del proceso y la matriz de riesgos realizada por la Entidad, se sugiere tener en cuenta las siguientes garantías:

Garantía	Descripción	Porcentaje	Vigencia
Cumplimiento (Artículos 2.2.1.2.3.1.7 y 2.2.1.2.3.1.12. del Decreto 1082 de 2015)	Ejecución cabal de las actividades inherentes al objeto contractual, por parte del contratista	10%	Por la duración del contrato y seis (6) meses más
Pago de Salarios (Artículo 2.2.1.2.3.1.7 y 2.2.1.2.3.1.13 del Decreto 1082 de 2015)	Prestaciones sociales e indemnizaciones laborales.	5%	Por la duración del contrato y tres (3) años más
Calidad del Servicio (Artículos 2.2.1.2.3.1.7 y 2.2.1.2.3.1.15 del Decreto 1082 de 2015)	Perjuicios derivados de la deficiente calidad del servicio prestado	10%	Por la duración del contrato y seis (6) meses más

- Debido al marco regulatorio de los avalúos en Colombia, este no puede circunscribirse solamente al concepto de valor, sino a un conjunto de elementos fácticos, jurídicos y económicos que llevan a determinar el valor del inmueble.

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

- En relación con los avalúos, por ley deben ejecutarlos profesionales idóneos y con experiencia en la labor de investigación y tasación que apliquen las metodologías adecuadas, que estudien el mercado inmobiliario y en general que cuenten con el soporte técnico, de capacitación e información de la institución y que se encuentren inscritos en el correspondiente Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

- Las actividades para el diligenciamiento del formato denominado “Diagnóstico Técnico y Certificado de Existencia y Habitabilidad del Inmueble” e “Inventario de la Vivienda”, deberán ser realizadas por un profesional cuya idoneidad esté relacionada con carreras afines a la ingeniería civil o la arquitectura y dichos formatos deberán contener la información que exijan los documentos. Para fines informativos del contenido, se anexan los formatos a este estudio del sector.

- En la plataforma del SECOP II, la entidad está obligada a configurar el método de evaluación, para el caso que nos ocupa, al tratarse de una mínima cuantía, siendo el precio el factor determinante, se deben configurar las reglas del proceso, definiendo el valor máximo y mínimo aceptado. En el evento en el que el precio de una oferta no parezca suficiente para garantizar una correcta ejecución del contrato, de acuerdo con la información recogida durante la etapa de planeación y particularmente durante el estudio del sector, la entidad aplicará el proceso descrito en el artículo 2.2.1.1.2.2.4. del Decreto 1082 de 2015; además, podrá acudir a los parámetros definidos en la Guía para el manejo de ofertas artificialmente bajas en procesos de contratación de Colombia Compra Eficiente, como criterio metodológico.

12. FIRMA RESPONSABLES

WILLIAM ANDRÉS ROBLEDO ACOSTA
Rol financiero.
Equipo Estructurador

Proyectó: En lo Jurídico: Karen Fitzgeral Lagarejo – Contratista
Revisó: Cristian Campo Lezama – Contratista.
José Edilberto Cifuentes Ramírez – Contratista

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

Anexos 1: Cotizaciones de proveedores.

Cotización # 1.

Santiago de Cali, febrero 19 de 2026

Doctor:

RICARDO PEÑUELA
Secretario de Gestión del Riesgo de Emergencias y Desastres

SECRETARÍA DEL GESTIÓN DEL RIESGO

ASUNTO: Cotización para la contratación de la prestación de servicios de avalúos comerciales de bienes inmuebles para la entrega de compensaciones económica para adquisición de vivienda usada, en el marco de la ejecución de las actividades del convenio interadministrativo No. 016 de 2017, en desarrollo del proyecto denominado "PREVENCIÓN DE RIESGOS FÍSICOS Y SOCIALES PARA LOS HABITANTES DE LAS ZONAS ALEDAÑAS AL JARILLÓN DEL RÍO CAUCA Y LAGUNAS CHARCO AZUL Y EL PONDAJE CALI" FICHA EBI BP – 26002741.

Cordial Saludo

Luego de realizar el análisis de nuestro comité de avalúos basado en la información y documentación suministrada y la experiencia de sus miembros, se ha determinado el valor que se relaciona en dicha cotización:

DESCRIPCIÓN	ITEM	ESPECIFICACIONES	CANT.	VALOR UNI.	IVA	VALOR IVA INCLUIDO
Elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles y expedición del diagnóstico técnico y certificado de existencia y habitabilidad del inmueble junto con el inventario de la vivienda (Formatos F046 y F042).	1	Bienes inmuebles en zona rural de Cali	Según la necesidad de la entidad	$ 760.000	"(N/A)	$ 760.000
	2	Bienes inmuebles en zona urbana de Cali	Según la necesidad de la entidad	$ 800.000	"(N/A)	$ 800.000
	3	Bienes inmuebles en zona urbana de otros municipios del Valle del Cauca	Según la necesidad de la entidad	$ 870.000	"(N/A)	$ 870.000
	4	Bienes inmuebles en zona rural de otros municipios del Valle del Cauca	Según la necesidad de la entidad	$ 650.000	"(N/A)	$ 650.000

TIEMPO DE ENTREGA: ocho (08) días hábiles a partir del momento en que se realiza la visita al inmueble.

Dejamos así cumplido el trabajo encargado y quedamos a la espera de poder volver a prestarle nuestros servicios.

Sin otro particular reciba un cordial saludo.

Cordialmente,

Avaluador de inmuebles – Miembro lonja de propiedad raíz de Cali y Valle REINALDO G. CEDEÑO PERDOMO
Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-94521153 TRECE CATEGORÍAS

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

Cotización # 2.

Pérez Campo Consultores
Asesoría Jurídica & Avalúos

Santiago de Cali, febrero 19 de 2026

Doctor:

RICARDO PEÑUELA
Secretario de Gestión del Riesgo de Emergencias y Desastres

SECRETARÍA DEL GESTIÓN DEL RIESGO

ASUNTO: Cotización para la contratación de la prestación de servicios de avalúos comerciales de bienes inmuebles para la entrega de compensaciones económica para adquisición de vivienda usada, en el marco de la ejecución de las actividades del convenio interadministrativo No. 016 de 2017, en desarrollo del proyecto denominado "PREVENCIÓN DE RIESGOS FÍSICOS Y SOCIALES PARA LOS HABITANTES DE LAS ZONAS ALEDAÑAS AL JARILLÓN DEL RÍO CAUCA Y LAGUNAS CHARCO AZUL Y EL PONDAJE CALI" FICHA EBI BP – 26005271.

Cordial Saludo

Luego de realizar nuestro análisis basado en la información y documentación suministrada y la experiencia de sus miembros, se ha determinado el valor que se relaciona en esta cotización:

DESCRIPCIÓN	ITEM	ESPECIFICACIONES	CANT.	VALOR UNI.	IVA	VALOR IVA INCLUIDO
Elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles y expedición del diagnóstico técnico y certificado de existencia y habitabilidad del inmueble junto con el inventario de la vivienda (Formatos F046 y F042).	1	Bienes inmuebles en zona rural de Cali	Según la necesidad de la entidad	$ 820.000	*(N/A)	$ 820.000
	2	Bienes inmuebles en zona urbana de Cali	Según la necesidad de la entidad	$ 860.000	*(N/A)	$ 860.000
	3	Bienes inmuebles en zona urbana de otros municipios del Valle del Cauca	Según la necesidad de la entidad	$ 930.000	*(N/A)	$ 930.000
	4	Bienes inmuebles en zona rural de otros municipios del Valle del Cauca	Según la necesidad de la entidad	$ 740.000	*(N/A)	$ 740.000

Calle 15 # 73 - 31 Apto 201 Tel 3155575121
MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Email: avaluospcc@gmail.com
pág. 1

Pérez Campo Consultores
Asesoría Jurídica & Avalúos

TIEMPO DE ENTREGA: quince (15) días hábiles a partir del momento en que se realiza la visita al inmueble.

Dejamos así cumplido el trabajo encargado y quedamos a la espera de poder volver a prestarle nuestros servicios.

Sin otro particular reciba un cordial saludo.

Cordialmente,

CARLOS HUMBERTO PEREZ SANCHEZ
Perito Avaluador
R.A.A. Nº AVAL-94486271

Calle 15 # 73 - 31 Apto 201 Tel 3155575121
MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Email: avaluospcc@gmail.com
pág. 2

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

Cotización # 3.

Andrés Estrada Lozano
Carrera 92 # 25-81
Tel:3108201205
Email:
andresofla@hotmail.com

Santiago de Cali, febrero 19 de 2026

Doctor:

RICARDO PEÑUELA
Secretario de Gestión del Riesgo de Emergencias y Desastres

SECRETARÍA DEL GESTIÓN DEL RIESGO

ASUNTO: Cotización para la contratación de la prestación de servicios de avalúos comerciales de bienes inmuebles para la entrega de compensaciones económica para adquisición de vivienda usada, en el marco de la ejecución de las actividades del convenio interadministrativo No. 016 de 2017, en desarrollo del proyecto denominado "PREVENCION DE RIESGOS FÍSICOS Y SOCIALES PARA LOS HABITANTES DE LAS ZONAS ALEDAÑAS AL JARILLÓN DEL RÍO CAUCA Y LAGUNAS CHARCO AZUL Y EL PONDAJE CALI" FICHA EBI BP – 26002741.

Cordial Saludo

Luego de realizar el análisis de nuestro comité de avalúos basado en la información y documentación suministrada y la experiencia de sus miembros, se ha determinado el valor que se relaciona en dicha cotización:

DESCRIPCIÓN	ITEM	ESPECIFICACIONES	CANT.	VALOR UNI.	IVA	VALOR IVA INCLUIDO
Elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles y expedición del diagnóstico técnico y certificado de existencia y habitabilidad del inmueble junto con el inventario de la vivienda (Formatos F046 y F042).	1	**Bienes inmuebles en zona rural de Cali**	Según la necesidad de la entidad	$ 800.000	*(N/A)	$ 800.000
	2	**Bienes inmuebles en zona urbana de Cali**	Según la necesidad de la entidad	$ 850.000	*(N/A)	$ 850.000
	3	**Bienes inmuebles en zona urbana de otros municipios del Valle del Cauca**	Según la necesidad de la entidad	$ 900.000	*(N/A)	$ 900.000
	4	**Bienes inmuebles en zona rural de otros municipios del Valle del Cauca**	Según la necesidad de la entidad	$ 700.000	*(N/A)	$ 700.000

Andrés Estrada Lozano
Carrera 92 # 25-81
Tel:3108201205
Email:
andresofla@hotmail.com

TIEMPO DE ENTREGA: ocho (08) días hábiles a partir del momento en que se realiza la visita al inmueble.

Dejamos así cumplido el trabajo encargado y quedamos a la espera de poder volver a prestarle nuestros servicios.

Sin otro particular reciba un cordial saludo.

Cordialmente,



Andrés Estrada Lozano
Perito Avaluador
RAA AVAL-1107074004

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

Anexos 2: Matriz de Riesgos.



2026.02.20 Matriz de Riesgos.xlsx

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