

 <div>ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ</div>	GESTIÓN DE CONTRATACIÓN	CÓDIGO: GCC-FM-047
	FORMATO	VERSIÓN: 02
	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTIÓN MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA	FECHA: 01/MAR/2023

ESTUDIO DEL SECTOR ECONÓMICO PARA CONTRATACIÓN DIRECTA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ

DEPENDENCIA SOLICITANTE:	SECRETARIA DE AMBIENTE Y DESARROLLO RURAL
FECHA DEL ESTUDIO PREVIO:	08/09/2026

OBJETO DEL CONTRATO A CELEBRAR
PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚO, LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y ESTUDIO DE TÍTULOS A LA GESTIÓN PREDIAL, EN RELACIÓN AL PREDIO DENOMINADO “EL TRÉBOL” INMUEBLE SOBRE LOS CUAL SE TIENE LEGÍTIMAMENTE INTERÉS POR SU IMPORTANCIA HÍDRICA PARA EL MUNICIPIO DE CAJICÁ PARA SU ADQUISICIÓN.
NECESIDAD A SUPLIR
<p>La Constitución Política de Colombia establece como fines esenciales del Estado, conforme al artículo 2º, servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución. En esa línea, el artículo 79 reconoce el derecho de todas las personas a gozar de un ambiente sano y ordena al Estado su protección, mientras que el artículo 80 impone la obligación de planificar el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales, garantizando su desarrollo sostenible, conservación y restauración.</p> <p>A su vez, el artículo 315 de la Constitución Política atribuye al alcalde municipal la función de dirigir la acción administrativa del municipio y asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo, en concordancia con la misión de la Administración Municipal de Cajicá de garantizar un territorio ordenado y sostenible.</p> <p>La Ley 99 de 1993, en su artículo 111 (modificado por la Ley 2320 de 2023), establece la obligación para las entidades territoriales de destinar como mínimo el 1% de sus ingresos corrientes para la adquisición y conservación de áreas estratégicas que garanticen la oferta hídrica y protejan las cuencas abastecedoras de los acueductos municipales. De conformidad con el artículo 10 del Decreto 953 de 2013 (compilado en el Decreto 1076 de 2015), dichos recursos podrán invertirse en predios que sean considerados estratégicos y prioritarios para la conservación de los recursos hídricos, previa evaluación técnica de la autoridad ambiental competente.</p> <p>En este sentido, la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR, mediante Informe Técnico No. 413 del 28 de diciembre de 2016, evaluó técnica y ambientalmente el predio denominado “Lote El Trébol”, ubicado en la vereda Chuntame del municipio de Cajicá, identificado con matrícula inmobiliaria No. 176-84329 y cédula catastral No. 25126000000000022491000000000, cuyos titulares del derecho real de dominio son las señoras Rojas Cote Addy Tatiana (45,99%), Rojas Cote Paula Fernanda (22,95%) y Rojas Cote Valeria Patricia (22,95%).</p> <p>Como resultado del proceso de identificación, delimitación y priorización de áreas de importancia estratégica para la conservación del recurso hídrico, la CAR determinó que el predio se encuentra en zona de priorización “Muy Alta”, con una calificación de 20 puntos por localización en área estratégica y una sumatoria total de 82 puntos, ubicándolo en prioridad de intervención “Alta”. El informe técnico concluyó que el predio presenta cuatro (4) nacimientos hídricos permanentes que abastecen el acueducto “El Trébol”, beneficiando aproximadamente a 230 usuarios, dentro de la cuenca de tercer orden Cerros Orientales, subcuenca del Río Bogotá.</p> <p>En cuanto a sus características biofísicas, el predio se enmarca en la zona de vida Bosque Seco Montano Bajo (bs-MB), con pendientes aproximadas del 40% y un factor de erosión de 8, lo que le otorga una fragilidad ecosistémica alta. Aproximadamente el 30% del área presenta cobertura vegetal natural, mientras que el resto ha sido destinado a pastoreo y ganadería, con presiones antrópicas en predios colindantes (actividades mineras e industriales), lo que incrementa la necesidad de intervención orientada a su protección, restauración y conservación.</p> <p>Mediante poder general otorgado en diciembre de 2023, debidamente apostillado y con vigencia certificada el 10 de agosto de 2026, las propietarias facultaron al señor Charles William Schultz Navarro, identificado con C.C. No. 7.462.572, para representarlas en las actuaciones relacionadas con el predio. En ejercicio de dicho poder, mediante comunicación del 7 de enero de 2026, el apoderado manifestó ante la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Rural la intención libre y voluntaria de enajenar el inmueble “El Trébol” a favor del Municipio de Cajicá, autorizando expresamente a la Administración Municipal a adelantar las actuaciones técnicas, jurídicas y presupuestales pertinentes, incluida la realización de avalúos comerciales, sin que ello genere obligación automática de compra.</p>

 <div>ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ</div>	GESTIÓN DE CONTRATACIÓN		CÓDIGO: GCC-FM-047
	FORMATO		VERSIÓN: 02
	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTIÓN MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA		FECHA: 01/MAR/2023

Dicha manifestación de voluntad constituye una oportunidad jurídica, técnica y estratégica para que el Municipio avance en el cumplimiento del artículo 111 de la Ley 99 de 1993, razón por la cual se requiere adelantar la contratación de los insumos técnicos y jurídicos indispensables para estructurar adecuadamente la eventual adquisición del predio, esto es, el avalúo comercial, el levantamiento topográfico y el estudio jurídico de títulos, de conformidad con el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995 y el Decreto 1420 de 1998.

Esta necesidad se enmarca en el Plan de Desarrollo “Cajicá Ideal 2024-2027”, Dimensión Estratégica 1 “Ideal Ambiental y Sostenible”, Sector 32 Ambiente y Desarrollo Sostenible, Programa “Conservación de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos”, Meta de producto “Elaborar y ejecutar 1 plan anual de adquisiciones de predios, protección y mantenimiento de áreas de reserva hídrica” (SRB-ORDEN 4.8-4.25), registrada en el Banco de Programas y Proyectos bajo el BPIN 2024251260047 “Protección y Conservación de la Estructura Ecológica del Municipio de Cajicá”.

ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO AL QUE PERTENECE EL CONTRATO A CELEBRAR

SECTOR SERVICIOS

Teniendo en cuenta el objeto de la contratación, se define el sector de la economía al cual pertenece la necesidad que se pretende satisfacer con el presente análisis, determinando que corresponde al Sector Servicios, conforme con los reportes más recientes del Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, contenidos en el Boletín Técnico del Producto Interno Bruto (PIB) Trimestral, correspondiente al segundo trimestre de 2026 (2026pr-II), publicado el 18 de agosto de 2026.

ACTIVIDADES PROFESIONALES Y CIENTIFICAS

Para el segundo trimestre de 2026pr, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 2,6% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2025pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 3,7%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,8%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 0,8%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 1,5%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 0,2%.

Fuente: DANE, Boletín Técnico Producto Interno Bruto Trimestral (PIB_T), segundo trimestre de 2026pr, Tabla 11.

Tabla 11. Actividades profesionales, científicas y tecnicas¹
Tasas de crecimiento en volumen²
Segundo trimestre 2026^{pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	
	2026 ^{pr} -II / 2025 ^{pr} -II	2026 ^{pr} / 2025 ^{pr}	
Actividades profesionales, científicas y técnicas	3,7	3,0	1,5
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1,8	2,0	0,2
Actividades profesionales, científicas y técnicas ¹	2,6	2,5	0,8

Fuente: DANE, PIB_T
^{pr} preliminar
¹ Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo.
² Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

 ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ	GESTIÓN DE CONTRATACIÓN	CÓDIGO: GCC-FM-047
	FORMATO	VERSIÓN: 02
	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTIÓN MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA	FECHA: 01/MAR/2023

Con fundamento en lo anterior, la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Rural evidencia que debe contratar una persona jurídica que cuente con experiencia en levantamientos topográficos, avalúos comerciales en materia inmobiliaria y actividades de gestión predial conexas, que faciliten el adecuado cumplimiento de las competencias que corresponden al municipio de Cajicá, y que potencialice la toma de decisiones administrativas en materia fiscal y económica armonizadas con las labores propias de la gestión predial del ente territorial.

De acuerdo con lo anterior, el artículo 2.2.1.2.1.4.4. del Decreto 1082 de 2015 prevé que: “La modalidad de selección para la contratación entre Entidades Estatales es la contratación directa; y en consecuencia, le es aplicable lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del presente decreto. Cuando la totalidad del presupuesto de una Entidad Estatal hace parte del presupuesto de otra con ocasión de un convenio o contrato interadministrativo, el monto del presupuesto de la primera deberá deducirse del presupuesto de la segunda para determinar la capacidad contractual de las Entidades Estatales”.

Para efectos de la realización de avalúos para entidades públicas, la contratación de estos servicios se rige por lo establecido en los Decretos 2150 de 1995 y 1420 de 1998, la Circular 060 del 19 de diciembre de 1995 de la Contaduría General de la Nación y el Decreto 1082 de 2015, conforme a los cuales estos avalúos podrán ser adelantados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por personas naturales o jurídicas debidamente registradas y autorizadas por la lonja de propiedad raíz del lugar donde se ubique el bien.

Existen Registros de Avaluadores cuyo objeto principal es propender por la profesionalización y el mejoramiento continuo de la actividad valuatoria en Colombia, así como el registro de personas naturales y jurídicas que voluntariamente soliciten inscribirse y acepten cumplir sus estatutos, código de conducta, normas y reglamentos encaminados al correcto ejercicio de dicha actividad.

La Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca es una empresa industrial y comercial del sector descentralizado del orden departamental, de naturaleza cien por ciento (100%) pública, dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y financiera y patrimonio independiente, vinculada a la Secretaría General de la Gobernación de Cundinamarca. Dentro de su objeto institucional se encuentran expresamente la administración de bienes inmuebles públicos y privados, la operación catastral, la gestión predial y ambiental, y la realización de avalúos de bienes, lo cual evidencia una relación directa entre las obligaciones que se pretenden contratar y las actividades propias de la entidad ejecutora.

Es importante resaltar que la empresa ha suscrito diferentes contratos y/o convenios interadministrativos que sustentan su experiencia en la ejecución de procesos integrales de gestión predial, tales como:

Nº CTO. INTERADMINISTRATIVO	CONTRATANTE	OBJETO	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
17788-2023	Defensoría del Pueblo	Adelantar la gestión predial integral para la adquisición, adecuación y mantenimiento de los bienes inmuebles priorizados por la Defensoría del Pueblo, con el fin de satisfacer las necesidades institucionales en materia de infraestructura a nivel nacional.	\$46.037.932.667
084-2020	Empresa Férrea	Elaborar los levantamientos topográficos, fichas y planos prediales, avalúos de referencia y avalúos comerciales de los predios necesarios para el desarrollo del proyecto Regiotram de Occidente, en los municipios de Facatativá, Madrid, Mosquera, Funza y la ciudad de Bogotá.	\$851.523.923
063-2021	Empresa Férrea	Elaboración de fichas, planos prediales y avalúos comerciales de los predios ubicados en el municipio de Soacha, necesarios para el proyecto de extensión de la Troncal NQS del sistema Transmilenio a Soacha, Fases II y III.	\$176.715.000
EPC-PDA-CI-487-2022	Empresas Públicas de Cundinamarca S.A. ESP	Elaboración de avalúos comerciales y levantamientos topográficos para la adquisición de bienes inmuebles y la constitución de servidumbres necesarias para la viabilización de proyectos de agua potable y saneamiento básico.	\$179.323.231

 ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICA	GESTIÓN DE CONTRATACIÓN		CÓDIGO: GCC-FM-047
	FORMATO		VERSIÓN: 02
	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTIÓN MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA		FECHA: 01/MAR/2023

EFR-133-2023	Empresa Férrea Regional SAS	Prestar los servicios para elaborar los levantamientos topográficos, fichas y planos prediales, así como los avalúos comerciales requeridos para el proyecto Regiotram de Occidente.	\$2.205.385.350
CO1.PCCNT R.5150411	Municipio de Zipaquirá	Prestación de servicios para realizar levantamientos topográficos y proporcionar asistencia técnica para la generación de planimetría, altimetría y geometría de bienes de uso público, fiscales y baldíos en el municipio de Zipaquirá.	\$309.400.000

La Secretaría de Ambiente y Desarrollo Rural adelanta el presente contrato a través de la modalidad de contratación directa, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 2.2.1.2.1.4.4. del Decreto 1082 de 2015, referente a convenios o contratos interadministrativos, según el cual la modalidad de selección para la contratación entre Entidades Estatales es la contratación directa, siéndole aplicable lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del mismo decreto.

Debido a que la Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca presentó cotización directa mediante la Propuesta Económica No. 035-2026, que discrimina los valores de avalúo comercial, levantamiento topográfico y estudio de títulos para el predio "El Trébol", para el presente proceso no se realiza un estudio adicional de precios de mercado en la zona, se encuentran establecidas en la Resolución 03 de 2026. En atención a que se trata de una entidad pública descentralizada del orden departamental cuyas tarifas se encuentran previamente establecidas conforme a su naturaleza y objeto social.

Adicionalmente, en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución 963 de 2025 (IGAC – Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible), el valor del servicio para la determinación de la valoración ambiental y del grado de conservación del predio se fija en los siguientes términos:

- El solicitante deberá aportar, de manera completa, veraz y oportuna, los documentos exigidos en el artículo 6° de la Resolución 963 de 2025, como requisito indispensable para la prestación del servicio, el inicio del trámite correspondiente y la aplicación de las tarifas aquí previstas.

PRESUPUESTO OFICIAL: Teniendo en cuenta la Propuesta Económica No. 035-2026 presentada por la Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca, ajustada por la Agencia para incorporar directamente el cálculo correspondiente a la Resolución 963 de 2025 sobre la valoración ambiental y del grado de conservación del predio, la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Rural determina que el valor del presupuesto oficial asciende a la suma de CINCUENTA MILLONES NOVECIENTOS TRECE MIL SEISCIENTOS NUEVE PESOS CON DOS CENTAVOS (\$50.913.609,12) M/CTE., incluido IVA y todos los impuestos a que haya lugar, así como los gastos directos e indirectos en que deba incurrir el contratista.

De acuerdo con el alcance de la propuesta presentada por la Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca, se establece el siguiente presupuesto:

 <div>ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ</div>	GESTIÓN DE CONTRATACIÓN	CÓDIGO: GCC-FM-047
	FORMATO	VERSIÓN: 02
	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTIÓN MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA	FECHA: 01/MAR/2023

HONORARIOS: De acuerdo al alcance de la presente propuesta se establecen para el desarrollo de la misma por el valor DE CINCUENTA MILLONES NOVECIENTOS TRECE MIL SEISCIENTOS NUEVE PESOS CON DOS CENTAVOS M/CTE. incluido IVA para el desarrollo del proceso.

ITEM	INSUMO	OBSERVACIÓN	UNIDAD
1	AVALÚO COMERCIAL	*Visita de avalúo *Elaboración informe de avalúo *Revisión informe de avalúo *Aprobación y Firma de Avalúo	Inmueble

MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN	ÁREA TERRENO	SERVICIO	VALOR
176-84329	LOTE EL TRÉBOL - CAJICÁ	48.5834 ha	AVALÚO	\$ 8.641.848
			LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	\$30.000.000
			ESTUDIO DE TÍTULOS	\$ 1.200.000
			SUBTOTAL	
		IVA 19%	\$ 7.569.951,12	
		CALCULO DE RESOLUCIÓN 963	\$ 3.501.810,00	
		VALOR TOTAL	\$ 50.913.609,12	

La oferta que presente el proponente debe incluir los costos y gastos directos e indirectos que requiera para garantizar el cumplimiento del objeto contractual, esto es: personal, insumos, transporte, impuestos y/o descuentos tributarios, entre otros, y no podrá superar el valor del presupuesto oficial.

Por lo anterior, la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Rural concluye que el municipio requiere los servicios prestados por la Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca, la cual, conforme a su objeto, está facultada para adelantar la gestión predial de los inmuebles sobre los cuales tenga interés el municipio de Cajicá, en la forma establecida en el Decreto Ordenanza No. 410 del 6 de noviembre de 2024.

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

A continuación, se relacionan algunos de los procesos contractuales que se han desarrollado en el municipio para la adquisición de predios y actividades de apoyo, en cumplimiento de su misionalidad:

Nº PROCESO	OBJETO	CONTRATISTA	VALOR CONTRATO
Contrato Administrativo 007-2024	Prestación de servicios para desarrollar actividades relacionadas con gestión y ordenamiento predial, en relación con los inmuebles sobre los cuales tenga legítimamente interés el municipio de Cajicá.	Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca	\$150.000.000
Contrato Interadministrativo 02-2023	Prestación de servicios para la elaboración de avalúos, levantamientos topográficos y estudios de títulos a la gestión predial, en relación con los inmuebles sobre los cuales tenga legítimamente interés el municipio de Cajicá en su adquisición, así como los derivados de compensaciones de cesiones obligatorias y de destinación de suelo para vivienda de interés prioritario.	Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca (EIC)	\$250.000.000

En constancia de lo anterior,


ING. LILIANA ELIZABET COGUA CARDENAS
SECRETARIA DE AMBIENTE Y DESARROLLO RURAL

Elaboró: Sandra Martínez Sierra - Profesional Universitarios
Revisó y aprobó: Ing. Liliana Elizabet Cogua Cárdenas – Secretaria de Ambiente y Desarrollo Rural