ESTUDIO DEL SECTOR ECONÓMICO PARA CONTRATACIÓN DIRECTA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ

DEPENDENCIA SOLICITANTE:	**SECRETARIA DE PLANEACION**
FECHA DEL ESTUDIO PREVIO:	**AGOSTO DE 2026**

OBJETO DEL CONTRATO A CELEBRAR
PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA DESARROLLAR LAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA GESTION PREDIAL EN RELACIÓN CON LOS INMUEBLES SOBRE LOS CUALES TENGA LEGITIMAMENTE INTERÉS EL MUNICIPIO DE CAJICÁ
NECESIDAD A SUPLIR

La Constitución Política de Colombia, entendida como norma suprema y fundamental de la que se desprende toda la normatividad jurídica aplicable en el territorio nacional, ha establecido como fin esencial del estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes. A su vez, la misma norma indica que el municipio es la entidad fundamental de la división político administrativa del Estado, al que le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen las normas constitucionales y legales.

La Constitución Política prevé en el artículo 2 como fines del Estado: *"Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la nación".*

Que el artículo 315 de la Constitución Política establece como atribuciones del alcalde, entre otras; la de cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas y los acuerdos del concejo; así mismo le corresponde dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo.

Que la misión de la Administración Municipal de Cajicá es cumplir las funciones que le establece la Constitución Política y las leyes Ordenanzas, Acuerdos Municipales y Decretos, para prestar los servicios públicos que le sean asignados, realizar la gestión por resultados en aras de garantizar un territorio ordenado y sostenible, que ofrece oportunidades equitativamente sin distingo alguno en la construcción de capital humano y social.

Que el municipio de Cajicá el municipio requiere adelantar gestión predial en aquellos inmuebles que han sido cedidos por proyectos urbanísticos conforme lo definido en Decreto 1077 de 2015 pero que no generan espacio público efectivo no permitiendo la ejecución de programas y proyectos en articulación con el PBOT y el Plan de Desarrollo "Cajicá Ideal 2024-2027", lo anterior se desarrollará en articulación con la meta 46 "Elaborar e implementar 1 Plan anual para el desarrollo de las actividades de planificación del territorio.

Utilizando las técnicas valuatorias avaladas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC (Resolución 620 de 2008) establecer el valor comercial del bien objeto del estudio: "Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

La Administración Municipal ha identificado que para mejorar los índices de espacio público efectivo y el desarrollo de algunos programas y proyectos requiere realizar la venta de Bienes inmuebles, la verificación de títulos y naturaleza jurídica de los inmuebles, la afectación de predios y para la toma de decisiones de imposición, gravamen, disposición o adquisiciones de inmuebles, por consiguiente es necesario realizar todo un proceso técnico, jurídico y administrativo, en el cual una de las fases de vital importancia es la práctica de los avalúos comerciales de los bienes inmuebles y predios que deben ser vendidos y/o

afectados. Así como la realización de levantamientos topográficos que permiten dar claridad del área de los predios en los cuales esté interesado en municipio.

Que en concordancia con lo anterior, se requiere poder contar con los profesionales idóneos que cuenten con su inscripción en el respectivo Registro Nacional de Avaluadores, lo cual se garantiza por parte de la Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca, a fin de atender las necesidades de la administración municipal en relación con los avalúos que se deban realizar para cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias en relación con la gestión en predios de interés del municipio.

El objetivo del presente estudio es enmarcar la necesidad de un contrato para la realización de los avalúos, levantamientos topográficos y actividades de gestión predial de los bienes inmuebles para mejorar los índices de espacio público efectivo y así poder continuar con el desarrollo de programas y proyectos del municipio, por lo cual se tiene prevista la asignación presupuestal para el desarrollo de dichas actividades vinculadas dentro del proyecto inscrito en el Banco de Proyectos.

ANALISIS DEL SECTOR ECONÓMICO AL QUE PERTENECE EL CONTRATO A CELEBRAR

Para efectos de la realización de avalúos para entidades públicas, la contratación de estos servicios se ha regido por lo establecido en los Decretos 2150 de 1995, 1420 de 1998, circular 060 de 19 de diciembre de 1995 emitida por la Contaduría General de la Nación y recientemente el Decreto 1510 de 2013, donde estos podrán ser adelantados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi u optar por la opción privada previo cumplimiento de los requisitos establecidos. Para el caso de los avalúos requeridos por empresas o personas del sector privado, lo aconsejable es contratar avaluadores capacitados, honorables y con Matrícula de Avaluador expedida por entidades reconocidas.

Existen Registros de Avaluadores que son entidades que tienen como objeto principal propender por la profesionalización y mejoramiento continuo de la actividad valuatoria en Colombia y por la promoción de acciones encaminadas para un adecuado conocimiento y aplicación de las técnicas y metodologías valuatorias; y el registro de personas naturales y jurídicas que voluntariamente soliciten inscribirse en un REGISTRO y acepten cumplir sus estatutos, el código de conducta, normas y reglamentos encaminados al correcto ejercicio de la actividad valuatoria.

La AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA es una Empresa Industrial y Comercial del sector descentralizado del Orden Departamental, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera y patrimonio independiente, vinculada a la Secretaria General de la Gobernación de Cundinamarca, Creada con la misión de desarrollar, celebrar y ejecutar actos, negocios y operaciones inherentes a la prestación de toda clase de servicios relacionados con la administración de bienes inmuebles ,avalúos de bienes.

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

N° Cto. Interadministrativo	Contratante	Objeto	Valor Total del Contrato
084-2020	EMPRESA FERREA	Elaborar los levantamientos topográficos, fichas y pianos prediales, avalaos de referencia y avalúos comerciales de los predios necesarios para el desarrollo del proyecto Regiotram de Occidente, mediante los parámetros establecidos en la ley 1682 de 2013, modificada por la- ley 1882 de 2018, así como en la Resolución 1023 de 2017 del Ministerio de Transporte, las Resoluciones 620 de 2008, 898 de 2014 y 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás normas concordantes aplicables a la materia, en los municipios de Facatativá, Madrid, Mosquera, Funza y la ciudad de Bogotá	851.523.923
063-2021	EMPRESA FERREA	Elaboración de fichas, planos prediales y avalúas comerciales, de los predios ubicados en el municipio de Soacha y necesarios para el desarrollo del proyecto extensión de la troncal NQS del sistema integrado de transporte masivo Transmilenio a Soacha fases II y III, mediante los pará metros establecidos en la ley 1682 de 2013, modificada por la ley 1882 de 2018, así como en las resoluciones 620 de 2008, 898 de 2014 y 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás normas concordantes aplicables a la materia, en el municipio de Soacha.	176.715.000

EPC-PDA-CI-487-2022	Empresas Publicas de Cundinamarca S.A. ESP	Elaboración de avalúos comerciales y levantamientos topográficos para la adquisición de bienes inmuebles y la constitución de servidumbres que sean necesarias para la viabilización de los proyectos de agua potable y saneamiento básico	179.323.231
CO1.PCCNTR.5150411	MUNICIPIO DE ZIPAQUIRA	Prestación de servicios para realizar levantamientos topográficos proporcionar asistencia técnica para la generación de planimetría, altimetría, geometría de bienes de uso público, fiscales y baldíos y en procesos de desenglobe y venta, y demás actividades de representación gráfica de la superficie terrestre en el municipio de Zipaquirá	309.400.000

La Secretaría de Planeación llevan a cabo el presente contrato a través de la modalidad de contratación directa de acuerdo a lo preceptuado en el Articulo **2.2.1.2.1.4.4.** del decreto 1082 de 2015, el cual reza:

Convenios o contratos interadministrativos. *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.

Debido a que la Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca tiene establecidas las tarifas, para el presente proceso no se realizara un estudio de los valores en la zona, pues se encuentran establecidas en la Resolución 03 de 2026, determinando los siguientes valores:

PARÁGRAFO PRIMERO: *Las tarifas para* inmuebles que se encuentran en las categorías RAA I (Inmuebles Urbanos) del Decreto 556 de 2014, se fijan de acuerdo a los valores, áreas y categoría de municipios en la siguiente tabla:

METROS CUADRADOS		VALOR AVALÚOS MUNICIPIOS 6 CATEGORÍA	VALOR AVALÚOS MUNICIPIOS 5 Y 4 CATEGORÍA	VALOR AVALUOS MUNICIPIOS 3,2 Y 1 CATEGORÍA
DE	HASTA			
0	200	$ 1.414.120,50	$ 1.484.826,53	$ 1.626.238,58
200,1	300	$ 1.571.245,00	$ 1.649.807,25	$ 1.806.931,75
300,1	400	$ 1.728.369,50	$ 1.814.787,98	$ 1.987.624,93
400,1	500	$ 2.042.618,50	$ 2.144.749,43	$ 2.349.011,28
500,1	600	$ 2.356.867,50	$ 2.474.710,88	$ 2.710.397,63
600,1	700	$ 2.710.397,63	$ 2.845.917,77	$ 3.116.957,01
700,1	800	$ 2.828.241,00	$ 2.969.653,05	$ 3.252.477,15
800,1	900	$ 2.946.084,38	$ 3.093.388,33	$ 3.387.997,29
900,1	1000	$ 3.063.927,75	$ 3.217.124,66	$ 3.523.517,44
1000,1	1100	$ 3.181.771,13	$ 3.340.859,94	$ 3.659.036,53
1100,1	1200	$ 3.299.614,50	$ 3.464.595,23	$ 3.794.556,68
1200,1	1300	$ 3.417.457,88	$ 3.588.330,51	$ 3.930.076,82
1300,1	1400	$ 3.535.301,25	$ 3.712.066,84	$ 4.065.596,96
1400,1	1500	$ 3.653.144,63	$ 3.835.802,12	$ 4.201.116,06
1500,1	1600	$ 3.770.988,00	$ 3.959.537,40	$ 4.336.636,20
1600,1	1700	$ 3.888.831,38	$ 4.083.272,68	$ 4.472.156,34

PARÁGRAFO SEGUNDO: El valor en cuanto a inmuebles que se encuentran en la categoria RAA II (Inmuebles rurales) del Decreto 556 de 2014, se fijan de acuerdo a los valores, áreas y categoría de municipios de la siguiente tabla:

PREDIOS RURALES				
DE	HASTA	MUNICIPIOS 6 CATEGORIA	MUNICIPIOS 5 Y 4	MUNICIPIOS 3,2 Y 1
0	10	$ 3.142.490	$ 3.299.615	$ 3.456.739
10,1	20	$ 3.928.113	$ 4.124.518	$ 4.320.924
20,1	30	$ 4.713.735	$ 4.949.422	$ 5.185.109
30,1	40	$ 5.499.358	$ 5.774.325	$ 6.049.293
40,1	50	$ 6.284.980	$ 6.599.229	$ 6.913.478
50,1	60	$ 7.070.603	$ 7.424.133	$ 7.777.663
60,1	90	$ 7.856.225	$ 8.249.036	$ 8.641.848
90,1	120	$ 9.427.470	$ 9.898.844	$ 10.370.217
120,1	150	$ 10.998.715	$ 11.548.651	$ 12.098.587
150,1	180	$ 12.569.960	$ 13.198.458	$ 13.826.956
180,1	210	$ 14.141.205	$ 14.848.265	$ 15.555.326
210,1	600	$ 15.712.450	$ 16.498.073	$ 17.283.695
Mas de 600,1		$ 17.283.695	$ 18.147.880	$ 19.012.065

Una vez se identifiquen los predios sobre los cuales el municipio requiera adelantar gestión predial se solicitará la respectiva cotización de los productos requeridos para su posterior ejecución en marco del Contrato Interadministrativo toda vez que se cuenta con disponibilidades que ascienden a la suma de monto de VEINTIOCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($28.500.000 M/CTE).

Por lo anterior la Secretaría de Planeación 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 que lo establece el Decreto Ordenanza No. 410 del 6 de noviembre de 2024.

En constancia de lo anterior,

ARQ. JENNY LORENA TOVAR VANEGAS
SECRETARIA DE PLANEACIÓN

ARQ. NICOLÁS IVÁN AYALA PINZÓN
DIRECTOR DE DESARROLLO TERRITORIAL

Elaboró: Ing. Martha Estella Gutiérrez Rojas - Profesional Especializado
Revisó y Aprobó: Ing. Nicolás Iván Ayala Pinzón – Director de Desarrollo Territorial
Arq. Jenny Lorena Tovar Venegas – Secretaria de Planeación