

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)	MAJA01.04.01.P001.F003	
	REQUERIMIENTO PARA ADQUISICIÓN DE BIENES, OBRAS Y/O SERVICIOS	VERSIÓN	003

En cumplimiento de las directrices establecidas para iniciar los procesos de adquisición de bienes, obras y/o servicios en la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali (con excepción de los contratos directos por la causal de prestación de servicios), a continuación, se detalla la información del requerimiento:

a.	Justificación de la necesidad que se pretende satisfacer con la contratación Dando cumplimiento a lo normado en el Decreto 1082 de 2015 “por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación nacional” en su artículo 2.2.1.1.2.1.1, se procede a realizar el estudio y documentos que debe contener el contrato a suscribir. La Administración Distrital de Santiago de Cali, está al servicio de los intereses generales de los habitantes del Distrito y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, imparcialidad, buena fe, eficacia, eficiencia, economía, celeridad, responsabilidad, transparencia, publicidad, contradicción, polivalencia e interdisciplinariedad. Lo anterior sin perjuicio a la aplicación de los demás principios generales y especiales que rigen la actividad de la Administración pública y de los servidores públicos. El artículo 3 de la ley 80 de 1993, los servidores públicos tendrán en consideración celebrar contratos y con la ejecución de los miembros, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y a la efectividad de los derechos e intereses de los administrados. Mediante el Decreto Extraordinario Nro. 411.0.20.0516 del 28 de septiembre de 2016 se determino la nueva estructura de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali y las funciones de sus dependencias a fin de mejorar la capacidad administrativa y uso eficiente de los recursos. El artículo 24 del Decreto Extraordinario Nro. 411.0.20.0516 del 28 de septiembre de 2016, determino Las funciones de los despachos de los Secretarios y Directores de Departamento Administrativo y en su numeral 8 señalo que lo mismos podrán: “celebrar los contratos y negocios jurídicos a nombre de su organismo, de conformidad con los actos administrativos que expida el Alcalde y la autorización que el concejo le otorga este”.
----	--

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)		MAJA01.04.01.P001.F003	
	REQUERIMIENTO PARA ADQUISICIÓN DE BIENES, OBRAS Y/O SERVICIOS		VERSIÓN	003

Del mismo modo, el artículo 28 del decreto extraordinario en mención determino las facultades comunes en materia de contratación y ordenación del gasto en los despachos de los secretarios, los departamentos administrativos y las unidades administrativas especiales sin personería jurídica como organismos ejecutores que conforman el presupuesto anual del Distrito de Santiago de Cali, los cuales cuentan con capacidad para contratar y comprometer a nombre de su respectivo organismo así como para ordenar el gasto en desarrollo de las apropiaciones incorporadas en su presupuesto, respecto de su sección presupuestal, en los términos de los actos administrativos que para el efecto expida el Alcalde.

Es de anotar que mediante Decreto 4112.010.20.0004 del 06 de Enero de 2026 se establecen las cuantías para contratar En el distrito especial, Deportivo, Cultural Turístico Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali, para la vigencia fiscal 2026, cuando la modalidad de selección se defina por la cuantía, así las cosas la menor cuantía para el Distrito Santiago de Cali se establece en 1000 SMMMLV, conforme al literal b) del numeral 2 del artículo 2 del la Ley 1150 de 2007: es decir la menor cuantía va hasta el monto de MIL SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES NOVECIENTOS CINCO MIL PESOS MCTE (\$1.750.905.000.00); y el valor para la contratación de la mínima cuantía prevista en el artículo 94 de la ley 1474 de 2011 y en los artículos 2.2.1.2.1.5.1 y 2.2.1.2.1.5.2 del decreto 1082 de 2015, modificado por el decreto 1860 de 2021, será la que se enmarque en un valor igual o inferior a CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES NOVENTA MIL QUINIENTOS PESOS MC/TE (175.090.500).

Por otra parte, el Acuerdo Nro. 4112.010.20.1049 del 17 de diciembre de 2025 "POR EL CUAL SE EXPIDE EL PRESUPUESTO GENERAL DE RENTAS, RECURSOS DE CAPITAL Y APROPIACIONES PARA GASTOS DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI, PARA LA VIGENCIA FISCAL COMPRENDIDA ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2026 Y Nro. 4112.010.20.1068 del 23 de diciembre de 2026 "POR EL CUAL SE CORRIGE UN ERROR FORMAL EN EL DECRETO 4112.010.20.1049 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2025". Establece en su artículo 14 las autorizaciones tanto en materia contrafactual como presupuestal, otorgadas por el Concejo al Alcalde del Distrito de Santiago de Cali, además de la autorización general para celebrar todo tipo de contratos con cargo a las apropiaciones presupuestales de cada vigencia señaladas en su artículo 171 del Estatuto Orgánico del presupuesto adoptado mediante Acuerdo 0438 de 2018,

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)		MAJA01.04.01.P001.F003
	REQUERIMIENTO PARA ADQUISICIÓN DE BIENES, OBRAS Y/O SERVICIOS		VERSIÓN 003

por lo que las actuaciones deben en macarse dentro de tales autorizaciones.

Así mismo, mediante el Decreto 4112.010.20.0006 de enero 9 de 2026, el Alcalde del Distrito de Santiago de Cali, atribuyó a los secretarios de despacho, directores de departamentos administrativos, directores y jefes de oficina adscritos al Despacho del Alcalde, la capacidad de contratar y comprometer a nombre de la persona jurídica de la que hacen parte y ordenar el gasto de las apropiaciones incorporadas en su presupuesto, respecto de la dependencia correspondiente y, los facultó para adelantar en nombre del respectivo organismo los procesos de selección de los contratistas del Estado en el marco de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto - Ley 019 de 2012 y las normas que lo modifiquen o adicionen, para lo cual podrán suscribir todos los actos, instrumentos o documentos pre contractuales, contractuales y post contractuales, así como adjudicar o declarar desierto el respectivo proceso de selección, de conformidad con el numeral 8º del artículo 24 y artículo 28 del Decreto Extraordinario 411.0.20.0516 de 2016.

El Distrito de Santiago de Cali, como ente territorial, genera las condiciones necesarias para la oportuna prestación de los servicios públicos y sociales, a través de la planificación del desarrollo económico, social, ambiental y del territorio y, de la administración efectiva de los recursos, propiciando la participación ciudadana en la gestión pública, el ejercicio de los derechos y deberes constitucionales y la convivencia pacífica de sus habitantes, con el fin de mejorar su calidad de vida.

En virtud de las funciones establecidas en el decreto 411.0.20.0516 de septiembre 28 de 2016 "Por el cual se determina la estructura de la administración central y las funciones de sus dependencias" el Departamento Administrativo de Hacienda, desde el punto de vista del propósito principal tiene que "responder por el manejo financiero del Municipio, la ejecución y control presupuestal, la consolidación de las operaciones financieras y demás funciones del tesoro, para cumplir con las políticas y procedimientos establecidos por la ley y los reglamentos, y demás coordinar el proceso de participación en Plusvalía, relacionados con la competencia del Departamento".

A su vez dicho Decreto establecido como funciones de la Subdirección de Catastro

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)		MAJA01.04.01.P001.F003
	REQUERIMIENTO PARA ADQUISICIÓN DE BIENES, OBRAS Y/O SERVICIOS		VERSIÓN 003

	realizar el procedimiento para determinar el efecto plusvalía. Aunado a lo anterior, el Decreto 411.0.20.673 del 06 de diciembre de 2016 " Por el cual se adopta el manual específico de funciones y de competencias laborales de las distintas denominaciones de empleo adscritos a la planta de personal de la administración central del Municipio de Santiago de Cali" establece como funciones esenciales del Departamento Administrativo de Hacienda la de "Dirigir, controlar y velar el cumplimiento de la administración de los tributos Municipales en cuanto a recaudación, fiscalización, liquidación, discusión, cobro, devolución, sanción y todos los demás aspectos relacionados con el cumplimiento de las obligaciones tributarias", y además la de "Coordinar el proceso de participación de plusvalía relacionadas con la competencia del Departamento Adicionalmente, se precisó en dicho Decreto como funciones de la Subdirección de Catastro, las de "Liderar los procesos de planeación integral de la gestión de la Subdirección de Catastro a partir de la formulación de políticas institucionales y adopción de planes, programas y proyectos en materia catastral" y "Gestionar la elaboración de avalúos comerciales para el cálculo y determinación del efecto plusvalía y demás procesos que lo requiera". En correspondencia con lo arriba señalado, mediante el oficio bajo radicado Nro. 202541320500012294 de fecha 04 de diciembre de 2025 y 202641320500006164 del 09 de julio de 2026, el departamento Administrativo de Planeación, remitió a la Subdirección de Catastro los informes técnicos para la determinación de hechos generadores del efecto Plusvalía. Atendiendo lo antes expuesto respecto a las competencias de los referidos organismos para adelantar el presente proceso contractual, es necesario precisar los fundamentos jurídicos que sustentan la necesidad de la contratación. El Departamento Administrativo de Hacienda y la Subdirección de Catastro en cumplimiento de sus funciones y la normatividad vigente en materia de la liquidación de la participación en la plusvalía, y atendiendo las solicitudes del Departamento Administrativo de Planeación mencionados en líneas precedentes requiere adelantar proceso de selección para la realización del cálculo del efecto plusvalía. Para lo cual, es necesario contar con una persona natural o jurídica idónea, que reúna las condiciones necesarias y óptimas para la función o fin determinado con conocimiento específico en procesos valuatorios orientados a la
--	---

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)		MAJA01.04.01.P001.F003
	REQUERIMIENTO PARA ADQUISICIÓN DE BIENES, OBRAS Y/O SERVICIOS		VERSIÓN 003

determinación del efecto plusvalía.

Para el presente proceso de selección se identifica como sector económico de avalúos, que cuentan con características propias para los tributos de carácter dinámico y progresivo, pues su ocurrencia y generación está ligada a hechos y decisiones urbanísticas que no tienen una temporalidad rígida, sino que están ligadas a la dinámica económica y urbana, relaciones de poder y negociación de los agentes del mercado y al horizonte de planeación del desarrollo del territorio.

El inciso segundo del artículo 82 de la Constitución Política establece que "Las entidades públicas participaran en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común" De conformidad con el precepto citado, el capítulo IX de la Ley 388 de 1997 concerniente a la participación en la plusvalía, reglamentó las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, las cuales generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.

Como desarrollo parcial del mandato contenido en el artículo 82 de la constitución política, la participación en plusvalía se deriva de la acción urbanística del Estado y se constituye como un instrumento de financiación del suelo, un regulador mercado de tierras, y de financiamiento del desarrollo urbano, siendo su utilización un deber para las entidades públicas, ya que les permite dar cumplimiento al objeto del estado, a la equidad social, la redistribución y la solidaridad contemplar el ordenamiento jurídico colombiano.

Por lo anterior, la Ley 388 de 1997 en su artículo 73 instauro que: "Los concejos municipales y distritales establecerán mediante acuerdos de carácter general las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios" Por lo que, para su aplicación, el Concejo Municipal de Santiago de Cali, mediante El Acuerdo Municipal número 0373 de 2014 "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali", en primer lugar artículo 505 referente a los instrumentos de planificación del territorio, definido la funcionalidad de los instrumentos de planificación como un mecanismo que permite adelantar un ordenamiento del territorio, tendiente a un manejo eficaz y eficiente del suelo a través de la asignación de normas específicas en la relación con el uso

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)		MAJA01.04.01.P001.F003
	REQUERIMIENTO PARA ADQUISICIÓN DE BIENES, OBRAS Y/O SERVICIOS		VERSIÓN 003

del suelo, la intensidad de dicho uso y las condiciones específicas de edificación.

En cumplimiento del procedimiento del cálculo del efecto plusvalía precisado en el artículo 80 de la precitada Ley, el Distrito de Santiago de Cali en el Acuerdo Nro. 4112.010.20.0643 de 2026 "POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE LA NORMA SUSTANTIVA TRIBUTARIA, SANCIONATORIA Y DE PROCEDIMIENTO TRIBUTARIO EN EL DISTRITO ESPECIAL DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI" en su artículo 258 señaló que: "Para determinar el efecto plusvalía, se deberá establecer el precio comercial de los predios antes y después de la adopción de las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores del mayor valor, para lo cual se realizarán avalúos de las zonas o subzonas beneficiarias (...)" para efectos de la realización de dichos avalúos, el artículo 259 ibidem señaló como metodología general para el cálculo del efecto plusvalía los criterios y procedimientos de la Resolución 620 de 2008 emanada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi; sin embargo, esta Resolución fue derogada por la Resolución 0941 de 2026.

Adicionalmente estableció que para su adopción deberá involucrarse procesos técnicos necesarios para su implementación y ejecución, en los cuales se requerirá mecanismos efectivos de distribución de cargas y beneficios, así como instrumentos y estrategias de gestión y financiación, definiendo como instrumentos de Planificación complementario:

1. Unidades de Planificación Urbana (UPU).
2. Unidad de Planificación Rural (UPR).
3. Planes de Ordenamiento Zonal.
4. Planes Parciales.
5. Esquemas de Implantación y Regularización.
6. Planes de Manejo Ambiental.
7. Planes Especiales de Manejo y Protección Municipal
8. Planes Maestros.
9. Esquema básico.
10. Línea de demarcación.
11. Circulares con carácter de doctrina.

Seguidamente, en el Capítulo III del Acuerdo Municipal número 0373 de 2014, se determinó como instrumento de planificación del ordenamiento territorial en

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)		MAJA01.04.01.P001.F003
	REQUERIMIENTO PARA ADQUISICIÓN DE BIENES, OBRAS Y/O SERVICIOS		VERSIÓN 003

Santiago de Cali, entre otros, la participación en plusvalía de conformidad con lo previsto en la Ley 388 de 1997 y el decreto 1788 de 2004.

Razón por la cual, en el artículo 521 ibidem, en concordancia con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, se determinaron como hechos generadores de participación en plusvalía, los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte de suelo rural como suelo rural suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La ejecución, por parte del Municipio, de obras públicas que generen, mayor valor en los terrenos, siempre y cuando no hayan sido financiadas por la contribución de valorización.
4. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

El incremento en el valor del suelo derivado de las acciones urbanísticas que dieron origen a los hechos generadores, es decir el efecto plusvalía se calculará de la forma prevista en los artículos 75, 76, 77, 80 y 87 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 3 del Decreto Nacional 1788 de 2004.

Ahora bien, el artículo 509 del Acuerdo Municipal número 0373 de 2014, define los Planes Parciales como: "El instrumento de planeación y gestión mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en el artículo 4 del Decreto Nacional 4065 de 2008, el Decreto Nacional 3050 de 2013 y la Ley 388 de 1997 y las normas que la reglamentar, así como aquellas que las sustituyan, modifiquen o adicionen. Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MÓDELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)	MAJA01.04.01.P001.F003	
	REQUERIMIENTO PARA ADQUISICIÓN DE BIENES, OBRAS Y/O SERVICIOS	VERSIÓN	003

equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación".

Por su parte, el artículo 19 de la ley 388 de 1997 define los planes parciales como:

"Los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley".

En lo que respecta a las centralidades, el artículo 282 del Acuerdo 0373 de 2014, las define como "Áreas donde se desarrollan diversas funciones y actividades económicas, con patrones de aglomeración y concentración. Están clasificadas en función del papel que desempeñan para la concreción del modelo de ordenamiento y las estrategias espaciales que lo desarrollan. La red de centralidades contempla tanto aquellas existentes y que ya cuentan con una alta concentración de actividades económicas, como nuevas centralidades cuyo nivel de desarrollo actual es bajo, pero que se consideran básicas para complementar la estructura y generar condiciones para la distribución más equilibrada del empleo y la oferta de bienes y servicios en el territorio". Las centralidades, son susceptibles de configuración de acciones urbanísticas generadora del efecto plusvalía por modificación del régimen de edificabilidad y/o la zonificación de usos del suelo.

Así mismo el Acuerdo 4112.010.20.0643 de 2026 contiene todo lo relacionado con el tema de plusvalía específicamente con el cálculo del efecto plusvalía y su procedimiento.

Por lo antes expuesto, la Ley de Desarrollo Territorial estableció la obligación para los Municipios y Distritos expedir los Planes de Ordenamiento Territorial y de adoptar mediante acuerdo de carácter general la plusvalía, por lo tanto, los Planes de Ordenamiento Territorial prevén los hechos generadores de la contribución por plusvalía en sus respectivos territorios, por tal motivo los Concejos Municipales y Distritales deben adoptar la plusvalía mediante acuerdo de carácter general.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)		MAJA01.04.01.P001.F003
	REQUERIMIENTO PARA ADQUISICIÓN DE BIENES, OBRAS Y/O SERVICIOS		VERSIÓN 003

	En este orden de ideas, mediante el presente proceso contractual, el Departamento Administrativo de Hacienda - Subdirección de Catastro, se encuentra interesado en contratar una persona natural o jurídica para realizar el cálculo del efecto plusvalía determinados en los estudios de hechos generadores denominados plan parcial El Maraño complementarios al POT, ubicados suelo de expansión urbana del Distrito de Santiago de Cali, específicamente los que refiere el numeral 4 del artículo 505 del Acuerdo Municipal número 0373 de 2014, empleando los criterios y procedimientos de la Resolución 0941 de 2026 emanada per el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en cumplimiento de la Ley 388 de 1997, el Acuerdo No. 4112.010.20.0643 de 2026 y en desarrollo de las funciones establecidas en el Decreto Extraordinario 411.0.20.0516 de 2016. La contratación de este tipo de procesos que apuntan al cumplimiento de las funciones de esta subdirección, se realiza con insumos que se generan a través de diferentes hechos o actividades que implican diferentes actores del área pública y privada, por lo tanto, este organismo depende de los insumos que sean trasladados a medida que se vayan obteniendo. Además de lo anterior, es importante mencionar que para estos instrumentos o actuaciones urbanísticas se tiene un determinado tiempo para poder exigir que se cumpla con las obligaciones a que haya lugar de acuerdo a lo que se establecen dentro de las normas que regulan la plusvalía Es importante mencionar que, esta contratación se requiere de manera urgente ya que es menester de la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda, cumplir con los tiempos y las obligaciones establecidos dentro de las normas que regulan la plusvalía. Que la presente contratación deberá regirse por lo determinado en la Constitución Política, el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, (Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, el Decreto 019 de 2012) en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.2.2 del Decreto 1082 de 2015, Ley 2069 de 2020, Decreto 1860 de 2021, el manual de contratación del Distrito y demás normas que los adicionen o modifiquen estando sometidos a la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo.
b.	Objeto a contratar (con el correspondiente alcance si aplica)

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) REQUERIMIENTO PARA ADQUISICIÓN DE BIENES, OBRAS Y/O SERVICIOS	MAJA01.04.01.P001.F003	
		VERSIÓN	003

	Contratar servicios de Consultoría para la realización del cálculo del efecto plusvalía de los estudios de hechos generadores de plusvalía como elemento del modelo de ordenamiento territorial ubicados en el Distrito de Santiago de Cali, solicitados por el Departamento Administrativo de Planeación, en cumplimiento de la Ley 388 de 1997, el Acuerdo No.411.010.020.0643 de 2026, Acuerdo Municipal número 0373 de 2014 y en desarrollo de las funciones establecidas en el Decreto Extraordinario 411.0.20.0516 de 2016.
c.	Descripción detallada del bien y/o servicio a adquirir con las especificaciones técnicas de acuerdo a la necesidad. Aportar ficha técnica si aplica. Se anexa ficha técnica al presente documento.
d.	Número del Id de la adquisición en el PAA. En tramite
e.	Fecha en la que requiere satisfacer la necesidad, plazo y lugar de ejecución (tener en cuenta los tiempos de planeación, contratación y perfeccionamiento). Mes: octubre Plazo de ejecución: hasta el 18 de diciembre de 2026 Lugar de ejecución: Santiago de Cali
f.	Obligaciones específicas del contratista. 1. Revisar el componente técnico y jurídico mediante el cual se desarrolla el cálculo del efecto Plusvalía. 1.1. Realizar el análisis normativo de los hechos generadores de plusvalía aportados por el Departamento Administrativo de Planeación. 1.2 Realizar el análisis antes y después de la acción urbanística. 1.3 Realizar análisis cartográfico y alfanumérico de los predios que conforman el instrumento contratado. 1.4 Definir los puntos muestra y elaborar los avalúos para la definición de Zonas Homogéneas Geoeconómicas. 1.5 Elaborar los conceptos técnicos relacionados con el cálculo del efecto plusvalía.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) REQUERIMIENTO PARA ADQUISICIÓN DE BIENES, OBRAS Y/O SERVICIOS	MAJA01.04.01.P001.F003	
		VERSIÓN	003

1.6	Atender las sugerencias que el Distrito de Santiago de Cali-Departamento Administrativo de Hacienda, considere convenientes y pertinentes para la ejecución del objeto del contrato.
2.	Realizar investigación económica, procesamiento de información y cálculo del efecto plusvalía de la zona establecida.
2.1	Desarrollo de los avalúos comerciales utilizando las metodologías establecidas en la Resolución 0941 de 2026 de IGAC (estudios de mercado, rentabilidad potencial de desarrollo).
2.2	Efectuar el cálculo del efecto plusvalía producto de las actuaciones urbanísticas de conformidad con el informe técnico normativo enviado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.
2.3	Realizar el cálculo del efecto de Plusvalía a los estudios de hechos generadores de plusvalía, de conformidad con la Ley 388 de 1997, la Resolución 0941 de 2026 del IGAC y el Acuerdo N°4112.010.20.0643 de 2026 "POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE LA NORMA SUSTANTIVA TRIBUTARIA, SANCIONATORIA Y DE PROCEDIMIENTO TRIBUTARIO EN EL DISTRITO ESPECIAL DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI", y demás normas que regulen los avalúos de Plusvalía según sea el caso.
2.4	Entregar los informes de avalúos dentro del plazo señalado por el supervisor de acuerdo a los protocolos establecidos por la Subdirección de Catastro, de conformidad con el Acuerdo N°4112.010.20.0643 de 2026 "POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE LA NORMA SUSTANTIVA TRIBUTARIA, SANCIONATORIA Y DE PROCEDIMIENTO TRIBUTARIO EN EL DISTRITO ESPECIAL DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI" y demás normas y procedimientos internos que regulen los avalúos de Plusvalía a nivel nacional y municipal.
2.5	Desarrollar Zonas Homogéneas Físicas y Zonas Homogéneas Geoeconómicas.
2.6	Entregar los productos que se deriven en virtud del presente contrato en el plazo, términos y condiciones establecidas por la Subdirección de Catastro.
2.7	Prestar acompañamiento técnico para atender las solicitudes, reclamaciones y recursos de reposición de los cálculos del efecto plusvalía realizados en el presente contrato.
3.	Entregables:

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)		MAJA01.04.01.P001.F003
	REQUERIMIENTO PARA ADQUISICIÓN DE BIENES, OBRAS Y/O SERVICIOS		VERSIÓN 003

El contratista deberá remitir un informe consolidado con los siguientes entregables en medio físico y digital en cumplimiento a las políticas de Gestión Documental Vigente en el Municipio de Santiago de Cali de acuerdo a la Ley 594 de 2000:

1. El Informe con el Cálculo del Efecto Plusvalía, deberá contener la siguiente información:

- 1.1) Metodología para la realización de los avalúos.
- 1.2) Características generales del sector donde se ubican los predios en estudio.
- 1.3) Descripción y normatividad de los predios.
- 1.4) Determinación de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas cuando se requiera.
- 1.5) Cálculo de los avalúos.
- 1.6) Cálculo del Efecto Plusvalía.
- 1.7) Conclusiones.
- 1.8) Registro fotográfico.
- 1.9). Localización general.
- 1.10). Localización específica.
- 1.11). Tablas de mercado de predios de uso agrícola y forestal (si aplica).
- 1.12). Tablas de datos de mercado productos inmobiliarios (si aplica).
- 1.13). Tablas de datos de mercado apartamentos de vivienda de interés social (si aplica).
- 1.14). Tablas de apartamentos no vis en obra gris (si aplica).
- 1.15). Tablas de apartamentos no vis con acabados (si aplica).
- 1.16. Tablas de terrenos urbanizados (si aplica).
- 1.17. Tablas de terrenos en brutos (si aplica).
- 1.18. Tablas de datos de mercado de locales comerciales (si aplica).
- 1.19. Concepto de norma urbanística.
- 1.20. ZHF antes de la acción urbanística.
- 1.21. ZHF después de la acción urbanística.
- 1.22. ZHG antes de la acción urbanística.
- 1.23. Potencial PP después de la acción urbanística (Si aplica).
- 1.24. ZHG después de la acción urbanística.
- 1.25. Plano de Plusvalía (plano antes de la acción urbanística).
- 1.26. Plano del PP, Planteamiento urbanístico.
- 1.27. Plano del PP, Plano de la Plusvalía
- 1.28. Archivo digital con los registros fotográficos de los puntos muestra.
- 1.29. Archivo digital con los registros fotográficos de las ofertas.
- 1.30. Base de datos georreferenciada de las ofertas.
- 1.31. Base de datos digital de los estudios de mercado potenciales de desarrollo y análisis de costo de construcción.
- 1.32. Cartografía de las Zonas Homogéneas Físicas y de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) REQUERIMIENTO PARA ADQUISICIÓN DE BIENES, OBRAS Y/O SERVICIOS	MAJA01.04.01.P001.F003	
		VERSIÓN	003

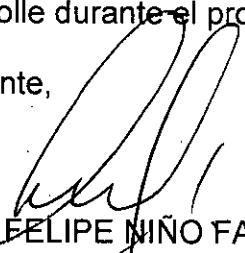
	1.33 Plano general de plusvalía (plano con la determinación de plusvalía). 1.34 Generar la cartografía resultante del cálculo de la plusvalía por Zonas Homogéneas Geoeconómicas. 2. El contratista deberá entregar al Distrito de Santiago de Cali, al terminar su gestión, los siguientes Anexos: 2.1. ZHF antes de la acción urbanística. (información en formato shape) 2.2. ZHF después de la acción urbanística. (información en formato shape) 2.3. ZHG antes de la acción urbanística. (información en formato shape) 2.4. Potencial PP después de la acción urbanística deberá entregarse en formato Excel debidamente formulado para su posterior verificación (Si aplica). 2.5. ZHG después de la acción urbanística. (información en formato shape) 2.6. Plano de Plusvalía (plano antes de la acción urbanística). (información en formato shape) 2.7. Plano del PP, Planteamiento urbanístico. (información en formato shape) 2.8. Plano del PP, Plano de la Plusvalía (plano después de la acción urbanística) (información en formato shape) 2.9. Archivo digital con los registros fotográficos de los puntos muestra. 2.10. Archivo digital con los registros fotográficos de las ofertas. 2.11. Base de datos georreferenciada de las ofertas. (información en formato shape) 2.12. Base de datos digital de los estudios de mercado potenciales de desarrollo y análisis de costo de construcción. 2.13. Cartografía de las Zonas Homogéneas Físicas y de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas. (información en formato shape) 2.14. Plano general de plusvalía (plano con la determinación de plusvalía). (información en formato shape) 2.15. Generar la cartografía resultante del cálculo de la plusvalía por Zonas Homogéneas Geoeconómicas. (información en formato shape) PARÁGRAFO: En el evento de presentarse reclamaciones al informe del cálculo del efecto plusvalía, el contratista estará obligado a atender los requerimientos de ajustes necesarios sopena de hacer efectiva la garantía de cumplimiento y calidad del servicio en una vigencia posterior a la fecha de expedición del acto administrativo que liquida el efecto plusvalía de cada acción urbanística solicitada de conformidad con el tiempo de cobertura del amparo de calidad del servicio.
g.	En caso de requerimientos financiados con recursos de inversión remitir Ficha EBI y cadena de valor.
	No aplica

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) REQUERIMIENTO PARA ADQUISICIÓN DE BIENES, OBRAS Y/O SERVICIOS	MAJA01.04.01.P001.F003	
		VERSIÓN	003

h.	Cuando el objeto del proceso de contratación requiera de su validación por parte de otro organismo, de acuerdo a sus funciones, se debe anexar el respectivo aval en la forma que lo establezca este organismo. N/A
i.	¿Esta adquisición corresponde a bienes de uso común? Si _____ No <u> X </u> Si son bienes o servicios de uso común adjuntar ficha técnica, si aplica.
j.	¿Es susceptible de incluir criterios de compra responsable? Si _____ No <u> X </u> ¿Si la respuesta anterior fue "sí" por favor indique a qué enfoque corresponde? Ambiental _____ Social _____ Innovación _____

Este documento es el insumo base para la estructuración del proceso de selección. No obstante, la información aquí contenida puede variar en virtud del estudio del sector que se desarrolle durante el proceso de planeación de la adquisición.

Atentamente,


ANDRÉS FELIPE NIÑO FAJARDO
 Subdirector del Departamento Administrativo de Hacienda
 Subdirección de Catastro Distrital