



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA

FICHA TECNICA.

LA SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA, REQUIERE REALIZAR EL CÁLCULO DE PLUSVALÍA DE LOS ESTUDIOS DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA EN CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIONES ESTABLECIDAS EN EL DECRETO EXTRAORDINARIO 411.0.20.0516 DE 2016”.

1. OBJETO DEL CONTRATO:

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 4112.010.20.0643 de 2026, el Acuerdo Municipal 0373 de 2014 y en desarrollo de las funciones establecidas en el Decreto Extraordinario 411.0.20.0516 de 2016.

2. ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL:

Determinar en los términos señalados en la Ley 388 de 1997, Decreto 1788 de 2004, el Acuerdo Nro. 4112.010.20.0643 de 2026, el Acuerdo Municipal 0373 de 2014 y Resolución 0941 de 2026 expedida por el instituto Geográfico Agustín Codazzi y las demás disposiciones normativas en relación a la Plusvalía, el incremento que percibieron los predios en estudio con relación a sus avalúos comerciales, por efecto de la implementación de los diferentes planes parciales y/o centralidades. De igual forma ofrecer asistencia y revisión de los componentes técnicos y jurídicos con los cuales se desarrollan los cálculos del efecto plusvalía que adelanta el Distrito de Santiago de Cali. Para definir el incremento del valor del suelo derivado de las acciones urbanísticas que dieron origen a los hechos generadores, deben acatarse los procedimientos técnicos fijados para la realización de avalos especiales ordenado dentro del marco de la ley 388 de 1997, los cuales se encuentran especificados en los artículos 53, 54 y 55 de la Resolución 0941 de 2026 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi de la siguiente forma:

- ARTÍCULO 53. DETERMINACIÓN DEL INCREMENTO EN LOS PRECIOS DEL SUELO COMO RESULTADO DE LA INCORPORACIÓN DE SUELO RURAL AL DE EXPANSIÓN URBANA O DE LA CLASIFICACIÓN DE PARTE DEL SUELO RURAL COMO SUBURBANO.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA

"1. Se establecerá el precio comercial total del terreno en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, (P1), así:

Para terrenos clasificados como suelo rural en cada una de las zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas beneficiarias, se aplicarán el método de comparación o de mercado y/o el método de renta o de capitalización de ingresos, definidos en la presente resolución y en concordancia con el artículo 2.2.2.1.4.1.6, inciso 2 del Decreto 1077 de 2015.

2. Determinación del nuevo precio comercial total de los terrenos después de la acción urbanística generadora (P2), así:

2.1 Para terrenos clasificados como expansión urbana con plan parcial.

Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial total, expresado en metros cuadrados.

Se tendrán en cuenta tanto las normas sobre aprovechamiento del suelo y usos como las cargas u obligaciones urbanísticas, entre ellas las cesiones urbanísticas locales y las destinadas a los sistemas generales, todo ello de acuerdo con lo previsto en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, así como en el plan parcial.

Al área total o área bruta se le restarán las áreas de las cesiones, afectaciones o terrenos destinados a sistemas generales o estructurantes para determinar el área objeto de la participación en plusvalía, que corresponde al área útil, bien sea para todo el ámbito del plan parcial o para las unidades de actuación o de gestión o las zonas o subzonas en que se divida.

Se utilizará, en todos los casos, el método (técnica) residual de acuerdo con lo definido en la presente resolución con el fin de determinar la incidencia de la edificabilidad y/o los usos autorizados, sobre el valor del suelo.

2.2 Para terrenos clasificados como rural suburbanos

La determinación del P2 se realizará una vez aprobado el Plan de Ordenamiento Territorial o el (los) instrumento(s) que lo desarrollen o las normas específicas mediante las cuales se asignen usos e intensidades, salvo que estén sujetos a la aprobación de



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA

unidades de planificación rural u otros instrumentos, en cuyo caso será realizado una vez se apruebe el respectivo acto administrativo que los adopte.

Se tendrán en cuenta las normas sobre unidades mínimas de actuación, cuando aplique, y las condiciones y exigencias para la ejecución de las obras de infraestructura de servicios públicos y sobre las áreas de cesión exigidas y su dotación, así como los usos permitidos en esta categoría de suelo, su escala o intensidad de uso, y localización, así como las densidades e índices de ocupación y construcción y demás contenidos urbanísticos y ambientales, que orienten su desarrollo, de conformidad con lo previsto en los artículos 2.2.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015 y las disposiciones complementarias.

Se utilizará el método (técnica) residual o el método de comparación o de mercado, de acuerdo con lo definido en la presente resolución, con el fin de determinar la incidencia sobre el valor del suelo de la edificabilidad y/o los usos autorizados con la nueva norma o acción urbanística.

3. Estimación del mayor valor generado o efecto plusvalía

3.1 Cálculo del efecto total

Calcular el mayor valor generado por metro cuadrado de área bruta, correspondiente a la diferencia entre el valor unitario posterior (P2) y el valor unitario anterior (P1). Posteriormente, determinar el mayor valor generado total multiplicando dicha diferencia por el área bruta del terreno.

3.2 Cálculo del mayor valor generado por metro cuadrado

Dividir el mayor valor generado total entre el área útil del terreno, obteniendo el mayor valor generado por metro cuadrado de área útil, o su equivalente que corresponde al área objeto de la participación en plusvalía, para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 78 de la Ley 388 de 1997

- ARTÍCULO 54. ESTIMACIÓN DEL INCREMENTO EN LOS PRECIOS DEL SUELO COMO RESULTADO DEL CAMBIO DE USO:

Determinación del P1: Para estimar el precio por metro cuadrado antes de la acción urbanística (P1) de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, se podrá aplicar el método de comparación o de mercado, el método (técnica) residual o el método de renta o capitalización de ingresos. Para determinar la incidencia sobre el



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA

precio del suelo de los usos autorizados vigentes antes de la acción urbanística, se tendrán en cuenta, además, los índices de construcción y de ocupación.

Determinación del P2: El precio por metro cuadrado después de la expedición del acto administrativo contentivo de la acción urbanística que autoriza el cambio de uso a otro más rentable en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, se calculará con base en el método de comparación o de mercado, el método (técnica) residual o el método de renta o capitalización de ingresos. Para determinar la incidencia sobre el precio del suelo de los nuevos usos autorizados, se tendrán en cuenta, además los índices de construcción y de ocupación.

El mayor valor por metro cuadrado ($P2-P1$), es decir, el incremento del precio del suelo, para la respectiva zona o subzona, será la diferencia entre los dos precios calculados. El monto total del efecto plusvalía, se dividirá por el número de metros cuadrados correspondientes al área útil o su equivalente, que corresponde al área objeto de la participación en plusvalía.

- ARTÍCULO 55. ESTIMACIÓN DEL INCREMENTO EN LOS PRECIOS DEL SUELO COMO RESULTADO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO:

Determinación del P1: Para estimar el precio por metro cuadrado antes de la acción urbanística ($P1$) de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, se aplicará el método (técnica) residual, con el fin de determinar la incidencia sobre el precio del suelo de los índices de ocupación y de construcción vigentes antes de la acción urbanística, considerando además los usos autorizados en condiciones de mercado.

El precio por metro cuadrado para las zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas se calculará en las áreas sobre las cuales se autoriza construir, es decir, sin tener en cuenta el espacio público y los equipamientos preexistentes, señalados en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen.

Determinación del P2: Se procederá de la misma manera que para el cálculo del $P1$, dando aplicación al método (técnica residual) y teniendo en cuenta el potencial adicional de edificación autorizado considerando además los usos autorizados, en condiciones de mercado.

El mayor valor por metro cuadrado ($P2-P1$) o El monto total del efecto plusvalía, es decir, el incremento del precio del suelo se estimará teniendo en cuenta la incidencia sobre el



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA

precio del suelo como efecto de la mayor edificabilidad autorizada en concordancia con el artículo 2.2.5.1.4 del Decreto 1077 de 2015, es decir la diferencia del P2 menos el P1. El monto total del efecto plusvalía, se dividirá por el número de metros cuadrados correspondientes al área útil, o su equivalente que corresponde al área objeto de la participación en plusvalía.

Los instrumentos de planificación susceptibles de cálculo del efecto de plusvalía hasta el momento de la vigencia 2026, son:

1. Planes parciales (Adoptados)

Las características técnicas a tener en cuenta en los planes parciales objeto de estudio son las siguientes:

ÍTE M	NOMBRE	NUM_ZO NAS	NUM_TERR ENOS	NUM_TERR ENOS ACTIVOS	NUM_PRE DIOS	PREDIOS REGLAMENT ADOS	PREDIOS NO REGLAMENT ADOS	TERREN OS CONTENI DOS TOTALME NTE	TERRENOS CONTENID OS PARCIALM ENTE
1	MARañ ON	11	1	1	1	0	1	1	2

ÍTE M	NOMBRE	NUM_ZONAS	NUM_TERRENOS	NUM_TERRENOS ACTIVOS	NUM_PREDIOS	PREDIOS REGLAMENTADO S	PREDIOS NO REGLAM ENTADOS
2	CARDINAL	14	14	14	14	0	14

Tabla 1 Características planes parciales – Fuente elaboración propia

Los interesados podrán encontrar la información de los planes parciales del Distrito disponibles en la instancia del Departamento Administrativo de Planeación Municipal o directamente en el siguiente enlace:

<http://www.cali.gov.co/planeacion/publicaciones/143495/planes-parciales/>.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA

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 desde el Departamento Administrativo de Planeación, en la medida que se vayan obteniendo.

Así mismo es importante manifestar 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 establece dentro de las normas que regulan la plusvalía.

Es importante mencionar que, esta contratación se requiere de manera prioritaria 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.

3. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:

El contratista seleccionado deberá además de los deberes señalados en el artículo 5° de la Ley 80 de 1993 cumplir con las siguientes obligaciones especiales:

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.
 - 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).



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA

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 siguiente contrato.

3. Entregables:

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.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA

- 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.
 - 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)



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA

- 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.

4. PLAZO DE EJECUCIÓN:

EL plazo de ejecución del contrato es hasta el 18 de diciembre de 2026, contado a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución conforme al artículo 41 de la ley 80 de 1993 y artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y la suscripción del acta de inicio.

5. LUGAR DE EJECUCIÓN.

El lugar de ejecución y entrega de los productos será la ciudad de Santiago de Cali Distrito Especial, Subdirección de Catastro.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA

6. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

El presupuesto oficial de la presente contratación será obtenido del respectivo estudio y análisis del sector

7. FORMA DE PAGO

Santiago de Cali Distrito Especial - Departamento Administrativo de Hacienda, cancelará el valor del contrato mediante dos (02) pagos parciales a la entrega de los siguientes productos, así

PRODUCTO		PORCENTAJE
1	A la entrega del plan de trabajo y metodología	25%
2	Al recibo a satisfacción de la totalidad del objeto contractual por parte del supervisor.	75%

Tabla 2 discriminación forma de pago – Fuente elaboración propia

Según facturación presentada por el contratista a contra la entrega de los productos y/o actividades definidas en las especificaciones técnicas del contrato, acompañada de la acreditación del supervisor del contrato hasta completar el cien por ciento (100%) del valor total del contrato.

NOTA 1: Los valores anteriormente descritos, serán cancelados una vez verificado la aprobación de cada entregable ajustado con el lleno de requisitos y especificaciones técnicas solicitadas para el cálculo del efecto plusvalía de cada uno de los instrumentos de planificación complementario, previa presentación de la factura, constancia de cumplimiento expedida por el Supervisor del Contrato y Certificado de Paz y Salvo de aportes al Sistema de Seguridad Social y Para Fiscales por parte del Contratista.

NOTA 2: Si la factura no ha sido correctamente elaborada o no se acompañan los documentos requeridos para el pago y/o se presentan de manera incorrecta, el termino para este solo empezara a contarse desde la fecha en que se aporte el último de los documentos y/o se presenten en debida forma y aplicara la misma regla de trámite para todos los pagos.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA

Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del contratista no tendrán por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza. Para el trámite de cada pago, el contratista deberá allegar al supervisor del contrato el soporte que acredite que se encuentra al día en el pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y Aportes Parafiscales, etc.

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

PERSONAL MÍNIMO REQUERIDO.

El proponente al momento de presentar su oferta deberá ofrecer la totalidad del personal mínimo requerido, además no podrá cambiar o agregar personal distinto al inicialmente ofrecido, so pena del rechazo de su oferta.

Durante el periodo de evaluación de las ofertas el comité designado por la Entidad podrá solicitar la información que considere pertinente para la verificación de los requisitos exigidos a cada profesional. Este personal mínimo hará parte de la Pinal de requisitos habilitantes por lo cual, en caso de no presentar dicho personal o que este no cuente con la totalidad de requisitos o el perfil requerido no será habilitado el proponente.

El personal aquí solicitado es mínimo, por lo tanto, el proponente al momento de la ejecución del contrato está en libertad de establecer un número superior de personas que utilizará para cumplir cabalmente con el desarrollo del objeto contractual de acuerdo con la organización que dé a los mismos, sin embargo, deberán contar con la pericia, idoneidad y conocimiento técnico suficiente.

Para el desarrollo de las actividades contractuales, el proveedor pondrá a disposición del Distrito Santiago de Cali, un equipo de trabajo mínimo integrado por los siguientes perfiles de profesionales.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA

Cargo	Cantidad de personal	Formación académica	Experiencia
Director (a) de Proyecto	1	Pregrado: Ingeniero(a) catastral y geodesta o Arquitecto Posgrado: Especialización en Avalúos y/o Especialización en urbanismo o diseño Urbano	Mínima de diez (10) años de experiencia profesional en temas valuatorios, avalúos masivos y/o avalúos comerciales en el sector público o privado y de tres (3) años) en temas de Plusvalía. Contar con el Registro Abierto de Avaluadores vigente de conformidad con los artículos 5 y 6 parágrafo 1 de la Ley 1673 de 2013.
Abogado (a)	1	Pregrado: Abogado(a) Posgrado: Especialización en derecho urbano o afines conforme al Núcleo Básico del Conocimiento NBC.	Mínima de cinco (5) años de experiencia profesional en el sector público o privado, en temas de normatividad urbana, estudio de instrumentos de planeación, gestión y financiación urbana.
Coordinador (a) de avalúos	1	Pregrado: Ingeniero(a) Catastral y Geodesta o Ingeniero(a) Civil o Ingeniero(a) Topográfico o Arquitecto(a), Economista o profesiones afines conforme al Núcleo Básico del Conocimiento NBC.	Mínima de cinco (5) años de experiencia profesional en avalúos masivos, avalúos comerciales y plusvalía. Contar con el Registro Abierto de Avaluadores vigente de conformidad con los artículos 5 y 6 parágrafo 1 de la Ley 1673 de 2013.
Especialista en Sistemas de Información Geográfica	1	Pregrado: Ingeniero(a) Catastral y Geodesta o Ingeniero(a) Civil o Ingeniero(a) Topográfico o Arquitecto(a) o profesiones afines conforme al Núcleo Básico del Conocimiento NBC.	Mínima de tres (3) años de experiencia profesional en el manejo de software Arcgis y/o GIS



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA

El personal anteriormente descrito es el mínimo requerido. El contratista podrá disponer para el desarrollo de sus actividades de personal adicional si así lo considera, sin embargo, debe ser personal que ejecute directamente las actividades previstas para cada perfil, lo cual está sujeto a verificación por parte de la entidad durante la ejecución del contrato. En caso de relevo o reasignación del personal durante la ejecución del contrato se debe garantizar que el mismo cuente con un perfil igual o superior al anteriormente requerido por la entidad y aceptado en la oferta por el contratista.

El equipo de trabajo ofertado por el proponente y quien desarrollara las actividades del contrato, deberá tener disponibilidad para asistir a las reuniones y mesas de trabajo que sean programadas por la entidad.

NOTA 1: Para la contabilización de la experiencia profesional de los Ingenieros y profesiones a afines o auxiliares se dará aplicación a lo dispuesto por el artículo 12 de la Ley 842 de 2003 que dispone:

ARTÍCULO 12. EXPERIENCIA PROFESIONAL. Para los efectos del ejercicio de la ingeniería o de alguna de sus profesiones afines o auxiliares, la experiencia profesional solo se computará a partir de la fecha de expedición de la matrícula profesional o del certificado de inscripción profesional, respectivamente. Todas las matrículas profesionales, certificados de inscripción profesional y certificados de matrícula otorgados con anterioridad a la vigencia de la presente ley conservan su validez y se presumen auténticas.

NOTA 2: Para la experiencia profesional de áreas del conocimiento diferente a la ingeniería o sus profesiones a fines o auxiliar la experiencia se computará de acuerdo con lo establecido en el artículo 229 del decreto 019 de 2012 que señala:

ARTÍCULO 229. EXPERIENCIA PROFESIONAL. Para el ejercicio de las diferentes profesiones acreditadas por el Ministerio de Educación Nacional, la experiencia profesional se computará a partir de la terminación y aprobación del pensum académico de educación superior(...)

Para que el departamento Administrativo de hacienda pueda efectuar la evaluación del personal antes señalado, los proponentes deben aportar para cada profesional

- a. Hoja de vida.
- b. Fotocopia del documento de identificación.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA

- c. Fotocopia legible de la matrícula o tarjeta profesional (si aplica).
- d. Certificado de vigencia de tarjeta profesional (si aplica).
- e. Copia de los antecedentes disciplinarios del profesional (si aplica).
- f. Si la profesión no requiere la expedición de tarjeta o matrícula profesional deberá aportar copia del diploma, acta de grado o certificados de obtención del título de estudios de pregrado (si aplica).
- g. Certificación expedida por la institución de educación superior en la que se indique la fecha de terminación y aprobación de materias correspondientes al pensum académico de educación superior (cuando haya lugar a ello)
- h. Fotocopia legible del diploma de posgrado, o acta de grado del posgrado.
- i. Certificados de experiencia solicitados en el presente numeral
- j. Carta de compromiso y disponibilidad del personal debidamente suscrita por el profesional donde manifieste su intención de conformar el equipo de trabajo para la ejecución del proyecto, dedicación al mismo en porcentaje de acuerdo con las exigencias del DAH y el cargo a desempeñar.

NOTA 3: En el caso de profesionales con título extranjero y domiciliado en el exterior, en las ramas reguladas por las leyes especiales, deberán cumplir con los requisitos que dichas leyes especiales establecen para el ejercicio temporal de su profesión en Colombia, para que se tenido en cuenta y de conformidad con los requerimientos establecidos por las resoluciones vigentes y aplicables expedidas por dicho ministerio, para su regulación en el momento de la convalidación.

Las convalidaciones que estén en curso ante el Ministerio de Educación Nacional no servirán para acreditar los títulos académicos. Conforme a lo señalado en la Guía Práctica para la Convalidación de Títulos Profesionales en Colombia, publicada en la página web del Ministerio de Educación Nacional, "la existencia de convenios internacionales no exonera al interesado del trámite correspondiente.

El proponente que presente dentro de su equipo de trabajo profesionales extranjeros, con su oferta deberá aportar el permiso de trabajo que trata el artículo 23 de la ley 842 de 2003, y en todo caso el permiso deberá estar otorgado para ejercer cualquiera de los programas en ingeniería objeto de la habilitación.

El contratista para todos los efectos legales actuará como empleador por lo que asumirá todos los pagos por concepto de salarios, auxilio de transporte, prestaciones sociales, aportes parafiscales, seguridad social, cajas de compensación, riesgos laborales, seguro de vida y demás emolumentos a que tenga derecho conforme a la normatividad laboral y ejercerá en consecuencia la representación legal ante cualquier reclamación que se



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA

derive de la ejecución del contrato que se suscriba y por tanto la Alcaldía de Santiago de Cali – Departamento Administrativo de Hacienda, no tendrá vinculación laboral alguna con el personal que labore en el proyecto. La totalidad del personal empleado bajo este contrato deberá estar asegurado por la ARL.

El Distrito se reserva el derecho de verificar durante la evaluación y hasta la adjudicación, la información aportada por el proponente, y a fin de corroborar la misma, solicitar los soportes que considere convenientes.

Para la experiencia profesional relacionada en el caso que las certificaciones del equipo de trabajo no contengan toda la información solicitada, el proponente debe anexar el contrato o el acta de terminación y/o liquidación de este, de tal forma que la información no contenida en la certificación se complementa con el contenido de dichos documentos.

Para la certificación de la experiencia del personal mínimo requerido, debe contener para cada perfil, por lo menos, la siguiente información:

- a) Nombre de la empresa o entidad contratante
- b) Dirección.
- c) Teléfono.
- d) Nombre del Contratista.
- e) Número del contrato.
- f) Valor del contrato.
- g) Actividades desarrolladas en el contrato que correspondan a las solicitadas.
- h) Si ha sido objeto de multas, declaratorias de incumplimiento caducidad (si aplica).
- i) Término del contrato.
- j) Fecha de expedición de la certificación (día, mes, año)

Como las certificaciones de experiencia emitidas por entidades públicas o privadas, no contienen la misma información, en caso de no contener, toda la información necesaria para la comparación de ofertas, el proponente deberá anexar copia del contrato, el acta de recibo final a satisfacción y/o el acta de terminación y liquidación del contrato, o certificación donde conste la ejecución del contrato a entera satisfacción por el contratante, donde se pueda evidenciar lo requerido por la entidad.

Para contratos privados suscritos con personas naturales o jurídicas, la certificación deberá ser expedida por la misma persona natural con quien se suscribió el contrato o el representante legal de la persona jurídica y para contratos públicos la certificación deberá ser expedida por el ordenador del gasto de la Entidad contratante o el funcionario



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA

competente, no se aceptarán certificaciones suscritas por supervisores o interventores externos a la Entidad contratante.

Las certificaciones de experiencia se consideran expedidas bajo la gravedad de juramento y por tanto el contenido se desvirtúa con prueba en contrario.

Nota 4: La experiencia del equipo de trabajo podrá ser certificada por el mismo proponente, únicamente sobre proyectos ejecutados y finalizados a la fecha del cierre de la convocatoria del presente proceso, siempre y cuando la misma haga alusión a proyectos donde el proponente fuere contratado de forma directa (no subcontrataciones, es decir, contratado por el beneficiario final) y no corresponda a proyectos internos o propios del mismo proponente.

Nota 5: Para la verificación de la experiencia del personal propuesto no se tendrá en cuenta la experiencia profesional simultánea, es decir que no se contare el tiempo traslapando experiencias que se presenten y que hayan sido obtenidas de manera simultánea.

Nota 6: El proponente para la presentación de su equipo de trabajo deberá dar estricto cumplimiento a lo exigido en el artículo 22 de la Ley 842 de 2003, "(...) la participación de los profesionales extranjeros no podrá ser superior a un veinte por ciento (20%) de su personal de ingenieros o profesionales auxiliares o afines colombianos (...)"

Nota 7: Cada profesional propuesto deberá ser postulado SOLO para un cargo, so pena de ser calificada la oferta como NO CUMPLE.

Nota 8: No se aceptará que más de un oferente presente la misma hoja de vida dentro del equipo de trabajo propuesto.

Nota 9: No se aceptarán certificaciones de empresas privadas expedidas con fecha posterior a la cancelación o extinción a la vida jurídica de la empresa.

Nota 10: Si la empresa está en liquidación se aceptarán certificaciones expedidas por el agente liquidador y en tal caso, se requiere que el proponente allegue copia del certificado de existencia y representación legal de la cámara de comercio de la empresa en liquidación, en la que se pueda verificar la identidad del agente liquidador."



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA

9. EXPERIENCIA

El proponente deberá acreditar su experiencia mediante la presentación de máximo tres (3) certificaciones de contratos ejecutados con entidad pública o privada debidamente terminados y liquidados, en las que conste el recibo a satisfacción del servicio contratado debidamente suscrita por quien esté en capacidad u obligación de hacerlo, y cuyo objeto esté relacionado con los servicios objeto del presente proceso, cuya sumatoria sea igual o superior al 100% del presupuesto oficial de la presente contratación

No podrá acumularse a la vez, la experiencia de los socios y la de la persona jurídica cuando estos se asocien entre sí para presentar propuesta bajo alguna de las modalidades previstas en el Artículo 7 de la Ley 80 de 1993.

En caso de que el oferente no cumpla con los requisitos anteriormente enunciados en este numeral para la acreditación de experiencia requerida en esta convocatoria, la propuesta será considerada como NO HÁBIL.

El Departamento de Hacienda Distrital se reserva el derecho de comprobar la autenticidad de los documentos aportados, así como de verificar el cumplimiento a cabalidad de los contratos que el interesado certifique. Así mismo, podrá solicitar al interesado certificaciones expedidas por la autoridad competente en las que se acredite la experiencia que se está presentando.

Para efectos de la acreditación de la experiencia, el proponente deberá aportar las certificaciones expedidas por la entidad o empresa contratante y en el evento que de ellas no se desprenda la totalidad de la información se deberá acompañar con las copias de los contratos y actas de liquidación o documentos donde conste la terminación satisfactoria del contrato, siempre que en ellos se puedan verificar los requisitos antes descritos.

Las certificaciones deben contener como mínimo la siguiente información:

- a. Nombre o razón social de la empresa o persona contratante.
- b. Objeto del contrato.
- c. Valor del contrato.
- d. Plazo de ejecución del contrato.
- e. Fecha de iniciación del contrato.
- f. Fecha de terminación del contrato.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA

g. Nombre y firma de la persona o entidad contratante que expide la certificación.

10. GARANTIAS.

El contratista deberá constituir para cada uno de los contratos a celebrarse, a favor del Municipio de Santiago de Cali – Departamento Administrativo de Hacienda, una de las garantías de las que habla el artículo 2.2.1.2.3.1.2 del Decreto 1082 de 2015. En caso de la constitución de póliza, deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Cumplimiento (artículo 2.2.1.2.3.1.7): Mediante el cual se ampare el incumplimiento total o parcial del contrato, el cumplimiento tardío o defectuoso, el pago del valor de las multas y de la cláusula penal. Este amparo deberá ser equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato, con una vigencia igual a la del plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más, contados a partir de la expedición de la garantía.

b) Calidad del servicio (artículo 2.2.1.2.3.1.7): Mediante la cual se ampare a la entidad por los perjuicios derivados de la deficiente calidad de los servicios prestados. Este amparo deberá ser equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato, con una vigencia igual a la del plazo de ejecución del contrato y dos (2) años más, contados a partir de la expedición de la garantía.

c) Pago de Salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales (artículo 2.2.1.2.3.1.13): Mediante la cual se ampare a la entidad de los perjuicios ocasionados por el incumplimiento de las obligaciones laborales del contratista derivadas de la contratación del personal utilizado para la ejecución del contrato amparado. Este amparo deberá ser equivalente al ocho por ciento (8%) del valor total del contrato, con una vigencia igual a la del plazo de ejecución del contrato y tres (3) años más, contados a partir de la expedición de la garantía.

Cuando por especiales circunstancias haya necesidad de modificar el plazo o el valor del contrato, dicha garantía deberá ampliarse y entregarse, debidamente aprobada por el ordenador del gasto, según lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015.

11. IMPUESTOS Y DEDUCCIONES

Las deducciones que el Distrito Santiago de Cali realiza sobre el valor del contrato a la fecha corresponden a:

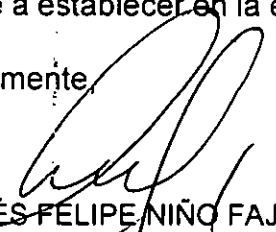


ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA

DEDUCCIONES	Contribución Especial - CE (Contrato de Obra)	5%	Tarifas
	Pro-Cultura - EC > a UVT 4.072 (Mayor a \$ 213.266.928)	1%	
	Pro-Desarrollo Urbano - EP < a 2.196 UVT (De \$1 y < \$115.013.304)	1%	
	Pro-Desarrollo Urbano - EP >= a 2.196 UVT (Mayor o Igual A \$115.013.304)	3.5%	
	Pro-Bienestar del adulto - Adulto Mayor-EA	2%	
	Pro-Deporte y Recreación- ED	2%	
	Pro-Universidad del valle - EV	2%	
	Pro-Hospital - EH	1%	
	Pro-Unipacifico - EU Cuota Mensual > 6 SMMLV (Mayor a \$10.505.430) Prestación de Servicios Persona Natural	0.5%	
	Pro-Unipacifico - EU Todo Tipo de Contrato	0,5%	
	Pro-Unipacifico - EU - Alquiler Escenarios Deportivos y Culturales	1%	
RETENCIONES	Retención a título de ICA		
	retención a título de Renta		
	retención a título de IVA		

Nota: No obstante, el oferente se hará cargo de cualquier impuesto y/o retención, que se llegare a establecer en la etapa del proceso precontractual, contractual y en su ejecución

Atentamente,


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

Proyectó: Kelly Vanesa Díaz Valencia - Contratista