

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

1. INFORMACION GENERAL

Fecha: 08/10/2026

Entidad: Distrito de Santiago de Cali

Número del proceso: 4131.010.32.1.2305-2026

Organismo: Departamento Administrativo de Hacienda

2. DESCRIPCION DEL DOCUMENTO

El presente documento, contiene el análisis del sector del proceso de contratación adelantado por Santiago de Cali Distrito Especial - Departamento Administrativo de Hacienda para la contratación de los 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, en cumplimiento del deber de las entidades estatales de analizar el mercado relativo al objeto del proceso de contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

3. INTRODUCCIÓN

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

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

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

naturaleza del objeto a contratar, el tipo de contrato y a los riesgos identificados para el Proceso de 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 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

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

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 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 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 los criterios y procedimientos de la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, que fue derogada por la Resolución 941 de 2026 del mismo Instituto.

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.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

Seguidamente, en el Capítulo III del Acuerdo Municipal número 0373 de 2014, se determinó como instrumento de planificación del ordenamiento territorial en Santiago de Cali Distrito Especial Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios, entre otros, la participación en plusvalía de conformidad con lo previsto en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 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 reglamentan, 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

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de 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 la participación en 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.

En este orden de ideas, mediante el presente proceso contractual, el Departamento Administrativo de Hacienda - Subdirección de Catastro, se encuentra interesado en

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

contratar una persona natural o jurídica para realizar el cálculo del efecto plusvalía determinados en los estudios de hechos generadores denominados planes parciales Maraón y Cardinal, ubicados en el 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 941 de 2026 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en cumplimiento de la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 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.

El presente documento busca ayudar al Departamento Administrativo de Hacienda, a entender el mercado del bien, obra o servicio que la Entidad pretende adquirir, para estructurar el proceso de contratación con la información necesaria que permita alcanzar los objetivos de eficacia, eficiencia, economía, promoción de la competencia y manejo del riesgo.

4. DEFINICIONES

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

Esta tabla proporciona definiciones claras de los términos claves relacionados con el análisis del sector para Departamento Administrativo de Hacienda, lo que facilita la comprensión de los conceptos esenciales para quienes leen o trabajan con el documento:

Tabla 01. Definiciones

Término/Sigla	Definición
Plusvalía	Incremento en el valor del suelo causado por acciones urbanísticas como cambios en el uso del suelo o mejoras en infraestructura.
IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi)	Autoridad responsable de la regulación y supervisión de avalúos catastrales y comerciales en Colombia.
ZHG (Zonas Homogéneas Geoeconómicas)	Áreas con características económicas homogéneas en cuanto a uso y valor, utilizadas para calcular la plusvalía.
Método Residual	Técnica que calcula el valor de un terreno descontando costos de construcción y ganancias del promotor del precio final de venta.
Avalúo Catastral	Valor asignado a un inmueble por la autoridad catastral para fines fiscales y cálculos de plusvalía.
Ley 388 de 1997	Ley que regula el uso del suelo y establece la participación en plusvalía derivada de acciones urbanísticas.
Resolución 941 de 2026	Resolución del IGAC que fija los métodos y condiciones para la elaboración y presentación de avalúos, incluidos los del efecto plusvalía. Derogó la Resolución 620 de 2008.

5. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

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

A continuación, se detallan los aspectos relevantes de cada uno:

5.1. ASPECTOS ECONÓMICOS

La Unidad de Apoyo a la Gestión del Departamento Administrativo de Hacienda, adscrita al Distrito de Santiago de Cali, da cumplimiento al artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, que establece el deber de análisis de las Entidades Estatales, y toma como orientación la Guía para la estructuración del análisis del sector del Distrito (MAJA01.04.01.P001.G004) y la guía de elaboración del análisis del sector de Colombia Compra Eficiente. En la etapa de planeación, una vez identificada la necesidad, se define e investiga el sector al que pertenece el servicio requerido y sus condiciones, con el fin de identificar los requisitos habilitantes que resulten pertinentes.

Análisis de datos de las variables macroeconómicas:

Las cuentas nacionales trimestrales constituyen una síntesis de la información de coyuntura económica, mediante la cual se articulan los indicadores de estadísticas básicas en los principales agregados macroeconómicos. Estas cifras son utilizadas ampliamente por analistas, políticos, prensa, la comunidad empresarial y el público en general para la toma de decisiones. A continuación, mostramos las últimas estadísticas del Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE.

Producto Interno Bruto (PIB)

En el segundo trimestre de 2026pr, el Producto Interno Bruto crece 3,5% frente al mismo periodo de 2025pr. En el primer semestre de 2026pr el crecimiento es de 2,9%, y frente al trimestre inmediatamente anterior, en la serie ajustada por efecto estacional y calendario, crece 1,3%.

Actividades relacionadas con el objeto del contrato

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

El cálculo del efecto plusvalía se ubica en las actividades inmobiliarias y en las actividades profesionales, científicas y técnicas, a las que pertenecen los servicios de avalúo. En el segundo trimestre de 2026pr, las actividades profesionales, científicas y técnicas crecen 3,7% y las inmobiliarias 2,1%, frente al mismo periodo de 2025pr. Las primeras crecen por encima del promedio de la economía y las segundas ligeramente por debajo; ninguna muestra señales de contracción que afecten la oferta del servicio.

Gráfica No 1. Producto Interno Bruto y actividades relacionadas con el objeto, II trimestre de 2026pr

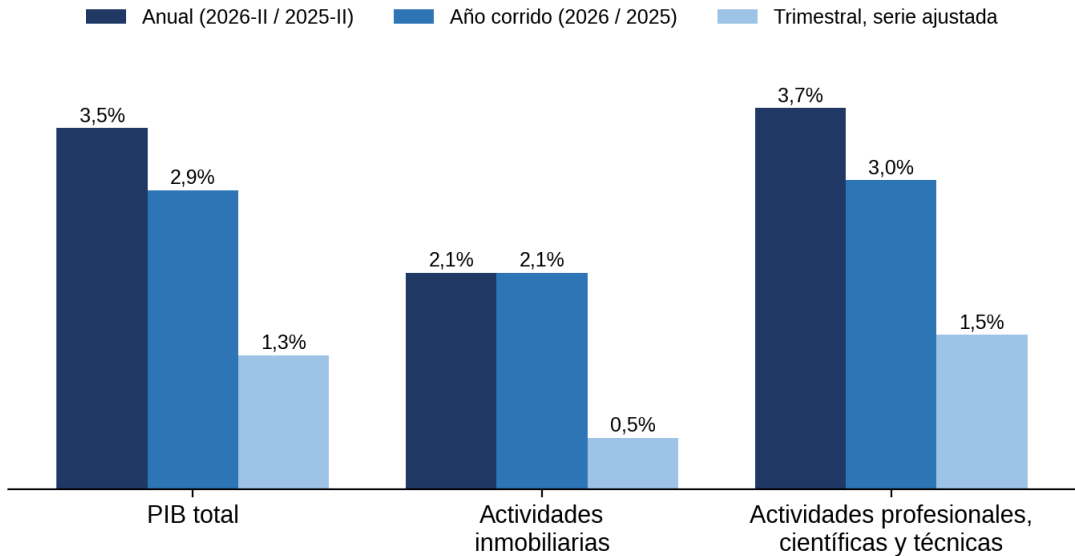


Tabla 02. Producto Interno Bruto y actividades relacionadas con el objeto, II trimestre de 2026pr

Actividad	Anual (2026-II / 2025-II)	Año corrido (2026 / 2025)	Trimestral, serie ajustada (2026-II / 2026-I)
Producto Interno Bruto total	3,5%	2,9%	1,3%
Actividades inmobiliarias	2,1%	2,1%	0,5%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	3,7%	3,0%	1,5%

Fuente: DANE, boletín técnico PIB Trimestral (PIB_T), II trimestre de 2026pr, Tabla 1, página 5, y Tablas 10 y 11, páginas 19 y 20, publicado el 18 de agosto de 2026. Tasas de crecimiento en volumen.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

El IPC de agosto de 2026 registra una variación anual de 6,24% frente a agosto de 2025. En lo corrido del año, de enero a agosto de 2026, la variación es de 5,35%, y la mensual es de 0,39%. La inflación incide en el costo del equipo de profesionales evaluadores y, por esa vía, en los precios cotizados para el servicio, que se analizan en el estudio del mercado.

Gráfica No 2. Índice de Precios al Consumidor (IPC), agosto de 2026

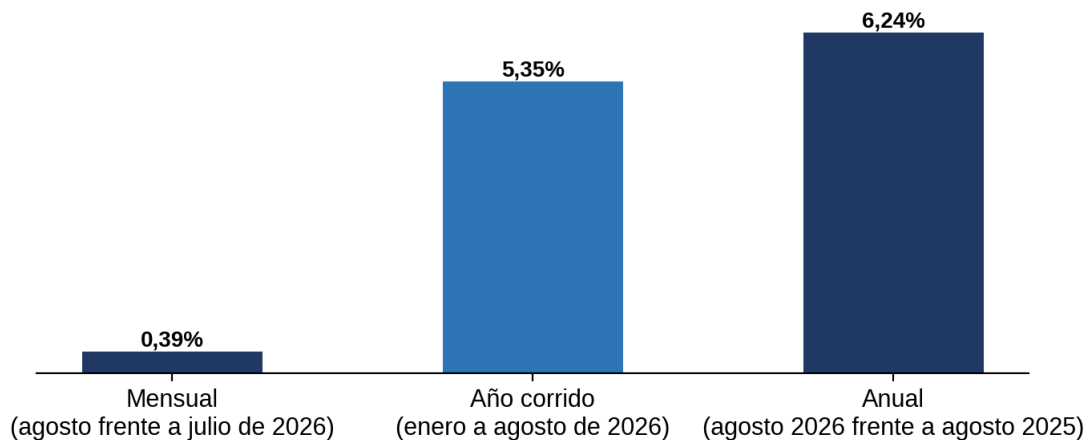


Tabla 03. Índice de Precios al Consumidor, agosto de 2026

Indicador	Mensual (agosto frente a julio de 2026)	Año corrido (enero-agosto de 2026)	Anual (agosto de 2026 frente a agosto de 2025)
Variación del IPC	0,39%	5,35%	6,24%

Fuente: DANE, boletín técnico IPC, agosto de 2026, páginas 2, 4 y 6, publicado el 7 de septiembre de 2026.

Índice de Valoración Predial (IVP)

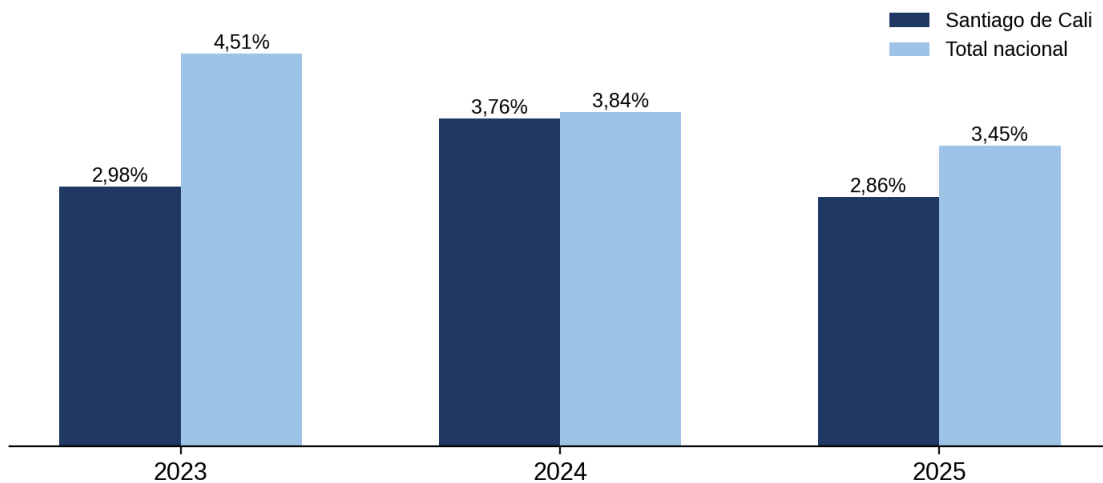
El Índice de Valoración Predial del DANE, que mide la variación anual del valor de los predios residenciales, registra para Santiago de Cali 2,86% en 2025, último dato anual publicado (el de 2026 se publica en diciembre), frente a 3,76% en 2024 y 2,98% en 2023, por debajo del total nacional en los tres años (3,45%, 3,84% y 4,51%, respectivamente).

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

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

Este comportamiento corresponde a la valorización general del mercado. El efecto plusvalía, en cambio, mide el mayor valor del suelo atribuible a la acción urbanística del plan parcial, razón por la cual el estudio debe diferenciar ambos componentes con la metodología de la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

Gráfica No 3. Índice de Valoración Predial (IVP), Santiago de Cali y total nacional, 2023 a 2025



Fuente: DANE, Índice de Valoración Predial (IVP) 2025, información actualizada el 26 de diciembre de 2025, y boletín IVP 2023.

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 objeto de la futura contratación se ubica en el sector servicios. En la clasificación uniforme de las actividades económicas CIIU corresponde a los códigos L6820, actividades inmobiliarias, y M7110, actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

VARIACIÓN DEL SMMLV:

El valor del servicio depende principalmente de los honorarios del equipo de evaluadores y profesionales que lo presta, por lo que el comportamiento del salario mínimo es un referente del costo de la mano de obra del sector. Su variación en los últimos años es la siguiente:

Gráfica No 4. Salario mínimo mensual legal vigente y variación anual, 2018 a 2026

Sobre la barra: valor del SMMLV. Dentro de la barra: variación anual.

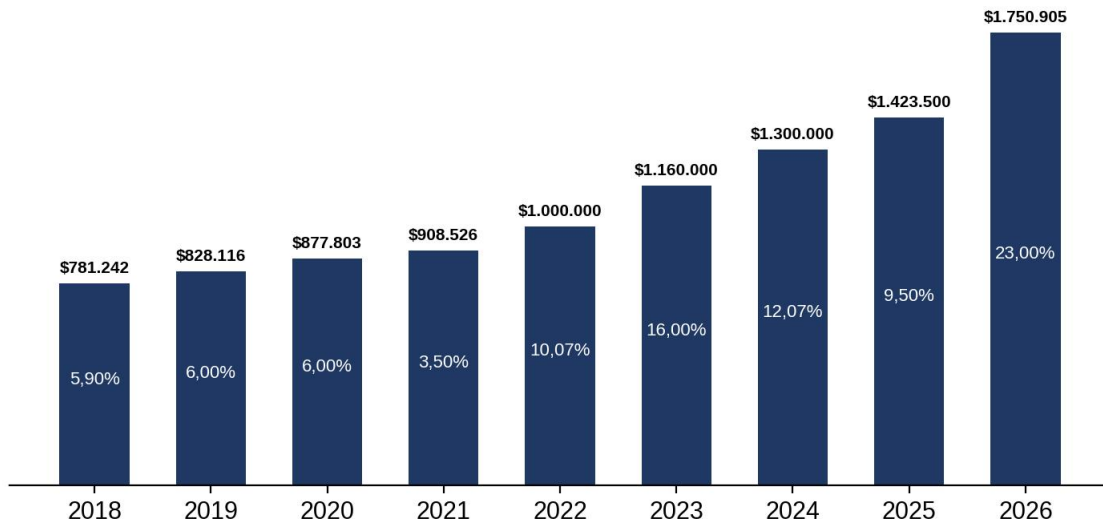


Tabla 04. Variaciones del SMMLV

AÑO	SMLV	% ANUAL	VARIACIÓN DECRETO
2018	\$781.242	5,90%	2269 de diciembre de 2017
2019	\$828.116	6%	2451 de diciembre de 2018
2020	\$877.803	6%	2360 de diciembre de 2019
2021	\$908.526	3,50%	1785 de diciembre de 2020
2022	\$1.000.000	10,07%	1724 de diciembre de 2021
2023	\$1.160.000	16%	2613 de diciembre de 2022
2024	\$1.300.000	12,07%	2292 de diciembre de 2023
2025	\$1.423.500	9,50%	1572 de diciembre de 2024
2026	\$1.750.905	23,00%	0159 de febrero de 2026

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

			(transitorio)		
Fuente: Ministerio del Trabajo y Decretos Presidenciales					
El salario mínimo de 2026 aumentó 23,00% frente a 2025, el mayor incremento de la serie, lo que presiona al alza los honorarios de los profesionales del sector y explica en parte el aumento de algunas cotizaciones frente a las de vigencias anteriores.					
<u>Gremios y asociaciones que participan en el sector:</u>					
La actividad valuatoria en Colombia se autorregula a través del Autorregulador Nacional de Avaluadores (ANA), reconocido por la Superintendencia de Industria y Comercio mediante la Resolución 20910 de 2016, que opera el Registro Abierto de Avaluadores exigido por la Ley 1673 de 2013.					
ANA	Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores	Ver sitio web	Ver sitio web	Ver sitio web	www.raa.org.co
Fuente: Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores, www.raa.org.co , consultado el 29 de septiembre de 2026.					

5.2. ASPECTOS TÉCNICOS

Servicio objeto de contratación: El cálculo del efecto plusvalía es un servicio de consultoría valuatoria que determina el mayor valor del suelo atribuible a una acción urbanística que constituye hecho generador (artículo 74 de la Ley 388 de 1997).

Método de cálculo: Se establece el precio comercial de los terrenos de las zonas o subzonas beneficiarias antes de la acción urbanística (precio de referencia, P1) y después de ella (nuevo precio comercial, P2). El efecto plusvalía se calcula conforme a los artículos 75, 76, 77, 80 y 87 de la Ley 388 de 1997 y al artículo 3 del Decreto 1788 de 2004.

Metodología de avalúos: La Resolución 941 del 31 de julio de 2026 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), que derogó la Resolución 620 de 2008, fija los métodos y condiciones para elaborar y presentar los avalúos. Sus artículos 53, 54 y 55 regulan la estimación del incremento en los precios del suelo por incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o suburbano, por cambio de uso y por mayor aprovechamiento del suelo, con los métodos de comparación o de mercado, residual y de renta. La resolución exige que los avaluadores estén inscritos y activos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

Zonas homogéneas: El cálculo se desarrolla por zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas, definidas según el uso del suelo, la intensidad de uso y la localización de los predios.

Insumo normativo: El cálculo parte del informe técnico normativo que remite el Departamento Administrativo de Planeación con los hechos generadores de cada instrumento de planificación.

Avaluadores: Los avalúos deben ser elaborados por evaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores, operado por el Autorregulador Nacional de Avaluadores (ANA), conforme a la Ley 1673 de 2013.

Resultado: El resultado es un informe con el cálculo del efecto plusvalía por zona, con su cartografía y las bases de datos de soporte. El detalle de las obligaciones y los entregables se describe en la ficha técnica, en la sección Aspectos técnicos del bien, obra o servicio.

5.3. ASPECTOS REGULATORIOS

1. Constitución Política de Colombia (Art. 82): Establece que las entidades públicas participarán en la plusvalía generada por su acción urbanística y regulan la utilización del suelo en defensa del interés común.
2. Ley 80 de 1993 - Estatuto General de Contratación Pública: Esta ley regula los principios, obligaciones y responsabilidades que deben cumplir las entidades públicas en la contratación de bienes y servicios. Incluye principios de transparencia, eficiencia, y garantía de participación.
3. Ley 1150 de 2007: Reforma la Ley 80 de 1993 para mejorar la transparencia en los procesos de contratación. Su artículo 2 define las modalidades de selección según el tipo y la cuantía del contrato, y su artículo 5 regula los requisitos habilitantes.
4. Ley 388 de 1997: Especifica los mecanismos para la participación en la plusvalía y su utilización como instrumento de financiación del desarrollo urbano. Los concejos municipales deben reglamentar la participación en la plusvalía en sus territorios.
5. Decreto 1082 de 2015: Reglamento único del Sector Administrativo de Planeación Nacional. Su artículo 2.2.1.1.6.1 establece el deber de análisis del sector y los artículos 2.2.1.2.1.5.1 y 2.2.1.2.1.5.2 reglamentan la modalidad de mínima cuantía.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

6. Resolución 941 de 2026 del IGAC: Fija los métodos y condiciones para la elaboración y presentación de avalúos, con base en el Decreto 1170 de 2015, y derogó la Resolución 620 de 2008. Es la referencia obligatoria para los avalúos comerciales de los predios antes y después de las acciones urbanísticas.
7. Acuerdo 4112.010.20.0643 de 2026 (Estatuto Tributario de Santiago de Cali): Expide la norma sustantiva tributaria, sancionatoria y de procedimiento tributario del Distrito; fue aprobado el 30 de julio de 2026 y publicado en el Boletín Oficial No. 124 del 12 de agosto de 2026. Sus artículos 258 y 259 regulan la determinación del efecto plusvalía.
8. Acuerdo Municipal 0373 de 2014 (POT de Cali): Reglamenta los planes parciales y otros instrumentos urbanísticos que pueden generar plusvalía en Santiago de Cali. Establece que los cambios de uso del suelo y obras públicas son hechos generadores de plusvalía.
9. Ley 1474 de 2011 (Estatuto Anticorrupción): Estatuto Anticorrupción. Su artículo 94 regula la contratación de mínima cuantía, aplicable a cualquier objeto contractual cuando el valor no supera el 10 % de la menor cuantía de la Entidad.
10. Decreto 019 de 2012 (Ley Antitrámites): Simplifica los trámites administrativos y establece mecanismos para hacer más eficientes los procesos de contratación pública, facilitando la participación de oferentes y reduciendo la burocracia.
11. Plan de Ordenamiento Territorial (POT): Los POT de cada municipio son fundamentales para definir los cambios en el uso del suelo, la zonificación y los proyectos urbanísticos que pueden generar plusvalía. En el caso de Cali, el POT vigente regula el manejo del suelo y las acciones que pueden incrementar su valor.
12. Acuerdos Municipales (Específicos de Cada Ciudad): Cada municipio adopta normas locales que regulan la implementación de la plusvalía. En el caso de Cali, el Acuerdo Municipal 0373 de 2014 es clave para determinar los hechos generadores de plusvalía.
13. Decreto 1788 de 2004: Reglamenta parcialmente las disposiciones de la Ley 388 de 1997 sobre participación en plusvalía; su artículo 3 fija la forma de calcular el efecto plusvalía.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

14. Ley 1673 de 2013: Regula la actividad del evaluador y crea el Registro Abierto de Avaluadores, en el que deben estar inscritos quienes elaboren los avalúos.
15. Decreto 4112.010.20.0004 de 2026: Establece las cuantías para contratar en el Distrito de Santiago de Cali en la vigencia 2026: menor cuantía de 1.000 SMMLV y mínima cuantía de 100 SMMLV (\$175.090.500).
16. Ley 1882 de 2018: Modifica el párrafo 1 del artículo 5 de la Ley 1150 de 2007 sobre subsanabilidad de las ofertas y de los requisitos habilitantes.
17. Ley 2069 de 2020: Ley de Emprendimiento. Fundamenta la convocatoria limitada a MiPymes y los criterios diferenciales para emprendimientos y empresas de mujeres.
18. Decreto 1860 de 2021: Modifica el Decreto 1082 de 2015 en materia de MiPymes, emprendimientos y empresas de mujeres, y del régimen de capacidad financiera en la mínima cuantía.

5.4. ACUERDOS COMERCIALES

De conformidad con el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación de la Agencia Nacional de Contratación Pública, Colombia Compra Eficiente (CCE-EICP-MA-07, versión 2), las Entidades Estatales deben verificar si sus Procesos de Contratación están cobijados por Acuerdos Comerciales, con excepción de la contratación directa y la enajenación de bienes del Estado. En consecuencia, el Departamento Administrativo de Hacienda verifica si el presente proceso está cobijado por un Acuerdo Comercial o por la Decisión 439 de 1998 de la Comunidad Andina.

Parámetro	Valor
Nivel de la Entidad	Municipal, Distrito Especial de Santiago de Cali
Modalidad de selección	Mínima cuantía
Presupuesto de referencia (COP)	\$175.000.000 (planes parciales Maraón y Cardinal)
TRM aplicable	\$3.349,63 COP/USD (TRM vigente el 29 de septiembre de 2026)
Presupuesto de referencia (USD)	USD 52.245
Equivalencia en DEG (referencia)	≈ 38.420 DEG (1 DEG = USD 1,35983)

De conformidad con el Anexo 3 del Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación de Colombia Compra Eficiente, las entidades del nivel municipal, categoría en la que se incluyen los distritos especiales, se encuentran cubiertas

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

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

por los Acuerdos Comerciales de Alianza del Pacífico (únicamente Chile y Perú), Chile, Costa Rica, Estados AELC, Unión Europea (aplicable al Reino Unido e Irlanda del Norte), Triángulo Norte (El Salvador y Guatemala) y la Comunidad Andina (CAN). El Acuerdo Comercial con Israel cubre de manera expresa al Distrito de Santiago de Cali, junto con los municipios de Bogotá, Medellín, Barranquilla y Bucaramanga.

El presupuesto de referencia del proceso (USD 52.245) no supera los umbrales de Alianza del Pacífico, Estados AELC y Unión Europea (200.000 DEG, cerca de USD 271.966), Israel (250.000 DEG, cerca de USD 339.958) ni Costa Rica (USD 552.000), por lo cual estos Acuerdos, aunque cubren a la Entidad, no cubren el presente proceso de contratación.

El Acuerdo Comercial con el Triángulo Norte (El Salvador y Guatemala) tiene como umbral el límite inferior de la menor cuantía de la Entidad, que para el Distrito de Santiago de Cali equivale a cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes de 2026 (\$175.090.500). El presupuesto de referencia (\$175.000.000) no supera dicho límite, por tratarse de un proceso de mínima cuantía, y este Acuerdo no cubre el proceso.

El objeto corresponde a la prestación de un servicio de consultoría valuatoria y no a la adquisición de bienes, por lo cual la Comunidad Andina (CAN) resulta aplicable, sin necesidad de superar umbral de cuantía alguno.

Tabla 05. Acuerdos Comerciales

Acuerdo Comercial	País / Miembros	Entidad Estatal incluida	Presupuesto superior al umbral	Excepción aplicable	Proceso cubierto	Umbral aplicable (nivel municipal)
Alianza del Pacífico	Chile	SÍ	NO	N/A	NO	200.000 DEG
Alianza del Pacífico	México	NO (no incluido a nivel municipal)	N/A	N/A	NO	-
Alianza del Pacífico	Perú	SÍ	NO	N/A	NO	200.000 DEG
Canadá	Canadá	NO (no incluido a nivel municipal)	N/A	N/A	NO	-
Chile	Chile	SÍ	NO	N/A	NO	≈ 200.000 DEG (referencia Alianza del Pacífico - Chile)
Corea	Corea	NO (no incluido a nivel municipal)	N/A	N/A	NO	-
Costa Rica	Costa Rica	SÍ	NO	N/A	NO	USD 552.000
Estados AELC	Suiza, Liechtenstein, Noruega e Islandia	SÍ	NO	N/A	NO	200.000 DEG
Estados Unidos	Estados Unidos	NO (no incluido a nivel municipal)	N/A	N/A	NO	-
México	México	NO (no incluido a nivel municipal)	N/A	N/A	NO	-

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

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

		nivel municipal)				
Triángulo Norte	El Salvador	SÍ	NO (no supera \$175.090.500)	N/A	NO	Límite inferior de la menor cuantía: 100 SMMLV 2026
Triángulo Norte	Guatemala	SÍ	NO (no supera \$175.090.500)	N/A	NO	Límite inferior de la menor cuantía: 100 SMMLV 2026
Triángulo Norte	Honduras	NO (no incluido a nivel municipal)	N/A	N/A	NO	-
Unión Europea	Países miembros de la Unión Europea, Reino Unido e Irlanda del Norte	SÍ	NO	N/A	NO	200.000 DEG
Israel	Israel	SÍ (Cali nombrada expresamente)	NO	N/A	NO	250.000 DEG
Comunidad Andina (CAN)	Bolivia, Ecuador y Perú	SÍ	N/A (sin umbral)	Aplica solo a contratos de servicios	SÍ	Sin umbral (Decisión 439 de 1998)

Fuente: elaboración propia con base en el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación (CCE-EICP-MA-07, versión 2), Anexo 3. Equivalencia DEG-USD del Fondo Monetario Internacional, 28 de septiembre de 2026; TRM de la Superintendencia Financiera de Colombia, 29 de septiembre de 2026.

Acuerdos Comerciales aplicables: resulta aplicable al presente proceso el Acuerdo con la Comunidad Andina (CAN), en tanto la Decisión 439 de 1998 no exige umbral para las entidades del nivel municipal cuando el objeto es de servicios.

Efecto práctico (Trato Nacional): se debe conceder Trato Nacional a los servicios y proponentes originarios de Bolivia, Ecuador y Perú, en igualdad de condiciones respecto de las ofertas nacionales.

Demás Acuerdos Comerciales: no aplican al presente proceso. Aunque varios de ellos incluyen a las entidades del nivel municipal, el valor del proceso no supera los umbrales en DEG o en dólares exigidos por ninguno, ni el límite inferior de la menor cuantía que rige para el Triángulo Norte.

5.5. DOCUMENTOS TIPO

Dentro de los Documentos Tipo expedidos por Colombia Compra Eficiente no existe alguno aplicable a la contratación de servicios de consultoría para el cálculo del efecto plusvalía. No Aplica.

5.6. INSTRUMENTOS DE AGREGACIÓN DE DEMANDA

Revisados los instrumentos de agregación de demanda no se encontró ningún Instrumento de Agregación de Demanda o Acuerdo Marco de Precios que pueda satisfacer la necesidad de la Entidad.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

5.7. CRITERIOS AMBIENTALMENTE SOSTENIBLES

De acuerdo con el requerimiento, la presente contratación no es susceptible de incluir criterios de compra responsable. No Aplica.

5.8. CRITERIOS DE INCLUSIÓN SOCIAL

De acuerdo con el requerimiento, la presente contratación no es susceptible de incluir criterios de compra responsable con enfoque de inclusión social. No Aplica.

5.9. CRITERIOS DE INNOVACIÓN

De acuerdo con el requerimiento, la presente contratación no es susceptible de incluir criterios de compra responsable con enfoque de innovación. No Aplica.

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

En la modalidad de mínima cuantía, a la que corresponde el valor estimado del presente proceso, procede la convocatoria limitada a MiPymes colombianas (artículo 12 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 34 de la Ley 2069 de 2020; artículo 2.2.1.2.4.2.2 del Decreto 1082 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 1860 de 2021), dado que el presupuesto es inferior a USD 125.000, equivalentes a \$511.708.497 para 2026, siempre que al menos dos MiPymes colombianas cuyo objeto social les permita ejecutar el contrato soliciten la limitación por lo menos un día hábil antes de la publicación de la invitación. No hay lugar a los incentivos a la industria nacional (Ley 816 de 2003; artículo 2.2.1.2.4.2.1 del Decreto 1082 de 2015), porque en esta modalidad el precio es el único factor de selección. Los criterios diferenciales para emprendimientos y empresas de mujeres (Decreto 1860 de 2021) no se aplican en esta modalidad.

5.11. OTROS ASPECTOS RELEVANTES DEL MERCADO

No Aplica

6. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTORICO

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

Este análisis es fundamental para comprender cuán relevante es la contratación con relación a las necesidades existentes en el sector, para lo cual es necesario realizar un análisis de procesos de contratación que han adquirido bienes, obras o servicios similares

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

con el propósito de conocer la forma en que lo contrataron y encontrar oportunidades de mejora para el futuro proceso de contratación.

La información del comportamiento del gasto permite al Departamento Administrativo de Hacienda, recopilar información histórica sobre cómo se ha contratado los 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, conocer las experiencias y recopilar información sobre las buenas prácticas que implementa tanto el Distrito de Santiago de Cali, como otras entidades estatales, entidades internacionales u organizaciones del sector privado para su contratación.

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

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

La tabla No 06 detalla los contratos adelantados por el Distrito de Santiago de Cali, relacionados con los 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.

Tabla 06: Contratos adelantados por el distrito de Santiago de Cali

Variable	Contrato 1	Contrato 2	Contrato 3
Vigencia	Departamento Administrativo de Hacienda 2022	Departamento Administrativo de Hacienda 2023	Departamento Administrativo de Hacienda 2024
Número de proceso / contrato	4131.010.26.1.0994	4131.010.26.1.2139-2023	4131.010.26.1.0937-2024
Link del proceso	Link	Link	Link
Modalidad de selección	Concurso de méritos abierto.	Mínima cuantía.	Mínima cuantía.
Cantidad de oferentes	1	1	6
Objeto contractual	Realizar el cálculo del efecto plusvalía de instrumentos de planificación complementarios al POT y las centralidades como elementos del	Realizar el cálculo del efecto plusvalía de instrumentos de planificación complementarios al POT y las centralidades como elementos del modelo de	Contratar servicios de consultoría para la realización del cálculo del efecto plusvalía de los estudios de hechos generadores de los planes

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

	modelo de ordenamiento territorial ubicados en el Distrito de Santiago de Cali, solicitados por el Departamento Administrativo de Planeación.	ordenamiento territorial ubicados en el Distrito de Santiago de Cali, solicitados por el Departamento Administrativo de Planeación.	parciales denominados El Capricho y Lituania y Dalandia como elemento del modelo de ordenamiento territorial ubicados en el Distrito de Santiago de Cali, solicitados por el Departamento Administrativo de Planeación.
Valor del contrato	\$289.700.000	\$47.540.500 (precio base \$66.270.250)	\$100.000.000 (precio base \$123.000.000)
Proveedor	JORGE ELIECER GAITAN INGENIERIA CONSULTORIA Y VALORACION SAS	JORGE ELIECER GAITAN INGENIERIA CONSULTORIA Y VALORACION SAS	CONSULTORIA DE INGENIERIA Y DESARROLLO URBANO S.A.S.
Plazo del contrato	90 días	60 días	60 días
Forma de pago	No se registra plan de pagos en los datos abiertos de SECOP II. El contrato no contempla pago adelantado.	No se registra plan de pagos en los datos abiertos de SECOP II. El contrato no contempla pago adelantado.	No se registra plan de pagos en los datos abiertos de SECOP II. El contrato no contempla pago adelantado.
Códigos UNS-PSC	80131802 - Servicio de avalúo de inmuebles	81121504 - Proyecciones económicas (adicional: 80131802 - Servicio de avalúo de inmuebles)	80131802 - Servicio de avalúo de inmuebles
Garantías exigidas	Pólizas registradas en SECOP II: \$57.940.000 (20 %) hasta el 08/02/2023 y \$14.485.000 (5 %) hasta el 08/02/2025.	Pólizas registradas en SECOP II: \$9.508.100 (20 %) hasta el 10/04/2024 y \$3.803.240 (8 %) hasta el 10/10/2026.	Pólizas registradas en SECOP II: \$20.000.000 (20 %) hasta el 20/02/2025 y \$8.000.000 (8 %) hasta el 20/08/2027.
Criterios de evaluación	Concurso de méritos abierto: calificación de experiencia, formación y metodología de los proponentes (Ley 1150 de 2007, art. 2, num. 3).	Menor precio ofertado, previa verificación de requisitos habilitantes (art. 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015).	Menor precio ofertado, previa verificación de requisitos habilitantes (art. 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015).

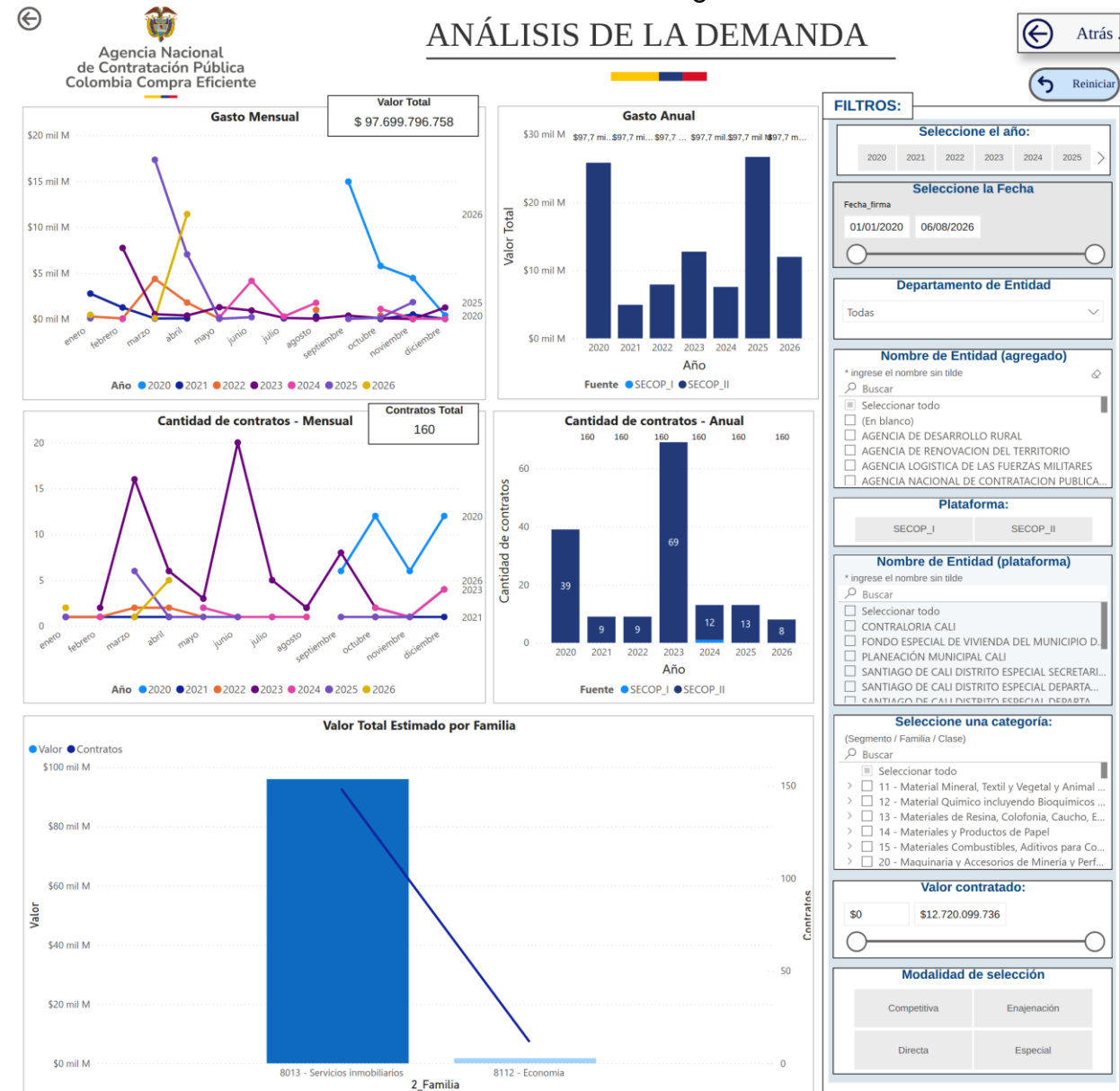
Fuente: SECOP II

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

La consulta en el Modelo de Abastecimiento Estratégico, filtrada por las clases UNSPSC 801318 y 811215 del presente proceso y por las entidades del Distrito de Santiago de Cali, registra 160 contratos por \$97.699.796.758, con fecha de firma entre el 1 de enero de 2020 y el 6 de agosto de 2026, fecha de corte de la herramienta. El mayor número de contratos se registró en 2023, con 69, seguido de 2020, con 39; en las demás vigencias osciló entre 8 y 13. Casi la totalidad del valor corresponde a la familia 8013, servicios inmobiliarios, que incluye los avalúos; la familia 8112, economía, tiene una participación menor.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR		MAJA01.04.01.P001.F004
			VERSIÓN 001

Gráfica No 5. Consulta de procesos de contratación del Distrito a través del Modelo de Abastecimiento Estratégico



Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico, Agencia Nacional de Contratación Pública, Colombia Compra Eficiente, consulta del 06/10/2026.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

6.3. PROCESOS DE CONTRATACIÓN ADELANTADOS POR OTRAS ENTIDADES ESTATALES

La tabla No 07 detalla los contratos adelantados por otras entidades estatales, relacionados con los servicios 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.

Tabla 07: Contratos adelantados por otras entidades estatales

Variable	Entidad 1	Entidad 2	Entidad 3
Vigencia	2022	2026	2026
Entidad	MUNICIPIO DE PEREIRA	EMPRESA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO Y RURAL DEL MUNICIPIO DE ENVIGADO (DESUR)	ALCALDÍA MUNICIPAL DE VALLEDUPAR
Número de proceso / contrato	3896-2022 (CO1.REQ.3010713)	DESUR-CD-132-2026	2762-SGR DE 2026 (CO1.REQ.10968900)
Link del proceso	Link	Link	Link
Modalidad de selección	Selección abreviada de menor cuantía.	Contratación régimen especial.	Mínima cuantía.
Cantidad de oferentes	1	No disponible en datos abiertos de SECOP II	1
Objeto contractual	Prestación de servicios profesionales para la elaboración de avalúos para determinar el efecto plusvalía de los planes parciales y de renovación urbana aprobados por el Municipio de Pereira.	Elaborar el estudio técnico especializado para la estimación de los valores P1 y P2 en los polígonos definidos del Municipio de Envigado, orientado al cálculo del efecto de la participación en plusvalía generado por cambios en la normatividad urbanística, en el marco del proceso de revisión y ajuste del POT.	Fortalecimiento de la gestión territorial y financiera mediante estudios técnicos para la implementación de la participación en plusvalía en el Municipio de Valledupar.
Valor del contrato	\$349.284.462	\$180.761.000	\$148.754.423
Proveedor	CONSORCIO PLUSVALIA PEREIRA	CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA	DCI COLOMBIA SAS
Plazo del contrato	120 días, más 46 días adicionales (08/06/2022 a 21/11/2022)	256 días, incluidos 139 días adicionales (04/02/2026 a 20/10/2026)	105 días (3 meses; firma 21/09/2026, terminación 31/12/2026)
Forma de pago	No se registra plan de pagos en los datos abiertos	No se registra plan de pagos en los datos abiertos	No se registra plan de pagos en los datos abiertos

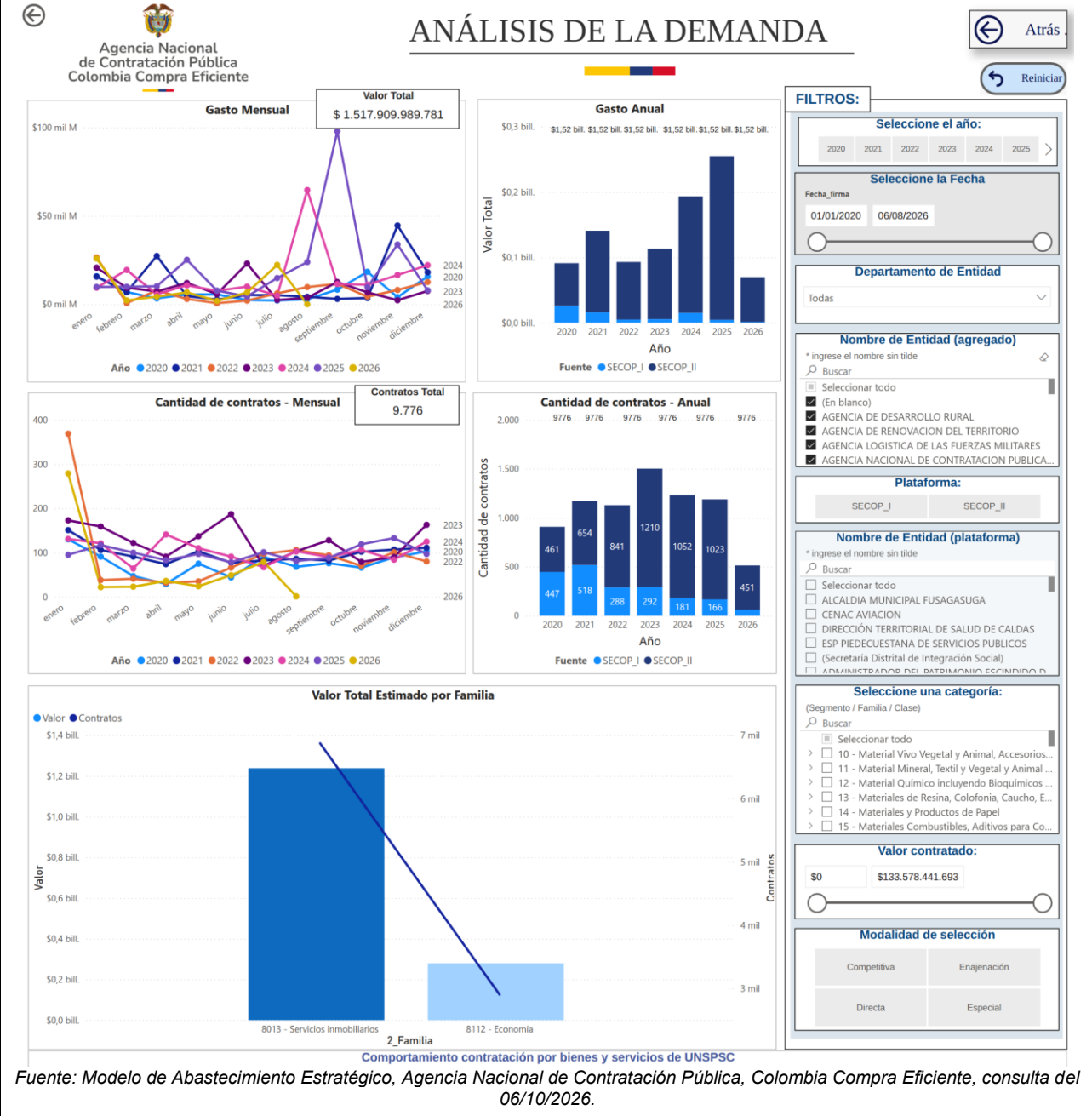
Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

	de SECOP II. El contrato no contempla pago adelantado.	de SECOP II. El contrato no contempla pago adelantado.	de SECOP II. El contrato no contempla pago adelantado.	
Códigos UNSPSC	80131802 - Servicio de avalúo de inmuebles	80101500 - Servicios de consultoría de negocios y administración corporativa	80101600 - Gerencia de proyectos	
Garantías exigidas	Pólizas aceptadas en SECOP II: \$34.928.446 (10 %) hasta el 21/05/2023 y el 21/11/2025, y \$200.000.283 hasta el 21/11/2022.	Pólizas aceptadas en SECOP II: \$36.152.200 (20 %) hasta el 21/04/2027 y el 20/10/2029, y \$27.114.150 (15 %) hasta el 20/04/2027.	Pólizas registradas en SECOP II: \$7.437.721 (5 %) hasta el 30/06/2030 y \$14.875.442 (10 %) hasta el 30/06/2028 y el 30/06/2027.	
Criterios de evaluación	Selección abreviada de menor cuantía: criterios definidos en el pliego publicado en SECOP II.	Régimen especial: sin evaluación comparativa de ofertas registrada en datos abiertos.	Menor precio ofertado, previa verificación de requisitos habilitantes (art. 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015).	
Fuente: SECOP II				
6.4. CONSULTA DE PROCESOS DE CONTRATACIÓN DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES A TRAVÉS DEL MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO				
Para las demás entidades estatales, sin incluir al Distrito de Santiago de Cali, la misma consulta registra 9.776 contratos por \$1.517.909.989.781 en el mismo periodo, con el mayor valor en 2025 y el mayor número de contratos en 2023 (1.210). La familia 8013, servicios inmobiliarios, concentra la mayor parte del valor y la familia 8112, economía, el resto. La contratación de estos servicios es frecuente y continua en las entidades estatales, lo que confirma la existencia de un mercado activo de servicios valuatorios.				

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004
	VERSIÓN	001

Gráfica No 6. Consulta de procesos de contratación de otras entidades estatales a través del Modelo de Abastecimiento Estratégico



 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

6.5. PROCESOS DE CONTRATACIÓN ADELANTADOS POR OTRAS ORGANIZACIONES

No Aplica

6.6. ANALISIS DE LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN

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

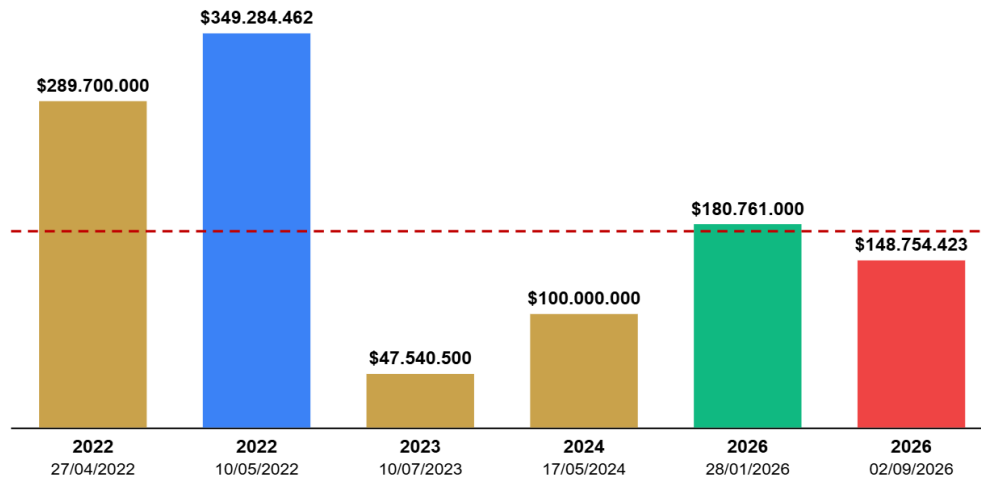
- Modalidad de Contratación establecida en los procesos consultados: el Distrito contrató este servicio por concurso de méritos abierto en 2022 (\$289.700.000, un oferente) y por mínima cuantía en 2023 y 2024 (\$47.540.500 y \$100.000.000), modalidad que el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 habilita cualquiera que sea el objeto cuando el valor no supera el tope. Las otras entidades consultadas usaron selección abreviada de menor cuantía (Pereira, 2022), régimen especial (Envigado, 2026) y mínima cuantía (Valledupar, 2026).
- Plazo del contrato establecido en los procesos consultados: el Distrito pactó 90 días en 2022 y 60 días en 2023 y 2024; las otras entidades pactaron 120 días, más 46 adicionales (Pereira), 256 días, incluidos 139 adicionales (Envigado), y 105 días (Valledupar). La ficha técnica del presente proceso fija como plazo de ejecución hasta el 18 de diciembre de 2026.
- Presupuesto: los seis contratos comparables van de \$47.540.500 a \$349.284.462, con promedio de \$186.006.731 y mediana de \$164.757.712. El presupuesto oficial de \$175.000.000 se ubica 5,9 % por debajo del promedio y 6,2 % por encima de la mediana, dentro del rango observado (Gráfica No 7). El valor depende del número de planes, zonas y predios de cada estudio.

Gráfica No 7. Valor de los contratos comparables y presupuesto oficial de referencia

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

Valor de los contratos comparables por fecha

■ SANTIAGO DE CALI DISTRITO ESPECIAL - DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA
■ MUNICIPIO DE PEREIRA- OFICIAL
■ EMPRESA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO Y RURAL DEL MUNICIPIO DE ENVIGADO
■ ALCALDIA MUNICIPAL DE VALLEDUPAR
--- Presupuesto oficial Distrito 2026: \$175.000.000



Valor de referencia indicado por el usuario: Presupuesto oficial Distrito 2026, \$175.000.000.
 Fuente: datos.gov.co, SECOP II Contratos, conjunto jbyj-vk9h. Consultado el 29/09/2026.
 Fuente: datos.gov.co, SECOP II Procesos, conjunto p6dx-8zbt. Consultado el 29/09/2026.

Fuente: SECOP II, conjuntos de datos abiertos.

- Condiciones de pago: los procesos consultados no registran plan de pagos en los datos abiertos de SECOP II y ninguno contempla pago adelantado.
- Experiencia exigida al proveedor en los procesos consultados: los datos abiertos de SECOP II no publican los requisitos de experiencia. Su detalle está en los documentos de cada proceso, a los que remiten los enlaces de las Tablas 06 y 07.
- Códigos UNSPSC exigidos en los procesos consultados:

Tabla 08. Códigos UNSPSC exigidos en los procesos consultados

GRUPO	Segmento	Familia	Clase	Código UNSPSC
F	80000000	80130000	80131800	80131802

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

Servicios	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y Servicios administrativos	Servicios inmobiliarios	Servicios de administración inmobiliaria	Servicio de avalúo de inmuebles
F	81000000	81120000	81121500	81121504
Servicios	Servicios basados en ingeniería investigación y tecnología	Economía	Análisis económico	Proyecciones económicas
F	80000000	80100000	80101500	80101500
Servicios	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y Servicios administrativos	Servicios de asesoría de gestión	Servicios de consultoría de negocios y administración corporativa	Servicios de consultoría de negocios y administración corporativa
F	80000000	80100000	80101600	80101600
Servicios	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y Servicios administrativos	Servicios de asesoría de gestión	Gerencia de proyectos	Gerencia de proyectos

Fuente: SECOP II.

- Garantías exigidas en los procesos consultados: los tres contratos del Distrito registraron pólizas por el 20 % del valor, con vigencia de la duración más seis meses, y un segundo amparo de 5 % a 8 % con vigencia de hasta tres años. Las otras entidades registraron pólizas de 5 % a 20 % del valor del contrato (Pereira registra además una póliza por \$200.000.283). Las vigencias y montos de cada contrato están en las Tablas 06 y 07.

Tabla 09. Garantías previstas en la ficha técnica del proceso

Riesgos para amparar por el contratista	Monto	Base de liquidación	Vigencia del seguro
Cumplimiento 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.	20%	Sobre valor total del contrato	Por el plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más, contados a partir de la expedición de la garantía.
Calidad del servicio Mediante la cual se ampare a la entidad por los perjuicios derivados de la deficiente calidad de los servicios prestados.	20%	Sobre valor total del contrato	Por el plazo de ejecución del contrato y dos (2) años más, contados a partir de la expedición de la garantía.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

Prestaciones sociales, indemnizaciones y salarios del personal contratado 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	8%	Sobre el valor total del contrato	Por el plazo de ejecución del contrato y tres (3) años más, contados a partir de la expedición de la garantía.
---	----	-----------------------------------	--

Fuente: ficha técnica del proceso.

- Aspectos técnicos exigidos en los procesos consultados: los procesos consultados describen el servicio como el cálculo del efecto plusvalía o la estimación de los valores P1 y P2 de los predios comprendidos en planes parciales, instrumentos de planificación complementarios al POT, centralidades y polígonos definidos, mediante avalúos comerciales, con plazos entre 60 y 256 días. El detalle de las especificaciones de cada contratación consta en los estudios previos y anexos técnicos publicados en el SECOP II, a los que remiten los enlaces de las Tablas 06 y 07.
- Criterios de evaluación establecidos en los procesos consultados: en la mínima cuantía se adjudica a la oferta de menor precio que cumpla los requisitos habilitantes; en el concurso de méritos abierto del Distrito (2022) se calificaron experiencia, formación y metodología; en el régimen especial de Envigado no se registra evaluación comparativa de ofertas.
- Criterios diferenciales identificados en los procesos consultados: No se presentaron en el presente proceso.

6.7. OTRAS CONSULTAS

No Aplica

7. ESTUDIO DE LA OFERTA

El estudio de la oferta busca identificar potenciales proveedores y determinar si estos están en capacidad de satisfacer la necesidad en las condiciones identificadas por el Departamento Administrativo de Hacienda, si el presupuesto es acorde a los precios del mercado y si existen alternativas o innovaciones que deban ser consideradas para estructurar el proceso de contratación relacionado con los 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

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

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.

7.1. PROVEEDORES QUE PROVEEN EL BIEN, OBRA O SERVICIO

La tabla No 10 detalla los proveedores identificados para contratar los 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.

Tabla 10. proveedores identificados

NIT	Razón social	Tipo de organización	Ciudad
900980857	Jorge Eliécer Gaitán Ingeniería, Consultoría y Valoración S.A.S.	Sociedad por Acciones Simplificada (S.A.S.)	Bogotá
900943156	Consultoría de Ingeniería y Desarrollo Urbano S.A.S. (CIDU)	Sociedad por Acciones Simplificada (S.A.S.)	Bogotá
901399729	Consultoría & Valoración COVAL S.A.S.	Sociedad por Acciones Simplificada (S.A.S.)	No registrada en la fuente
901236433	A.U.R.E Consultoría & Avalúos S.A.S.	Sociedad por Acciones Simplificada (S.A.S.)	Soacha

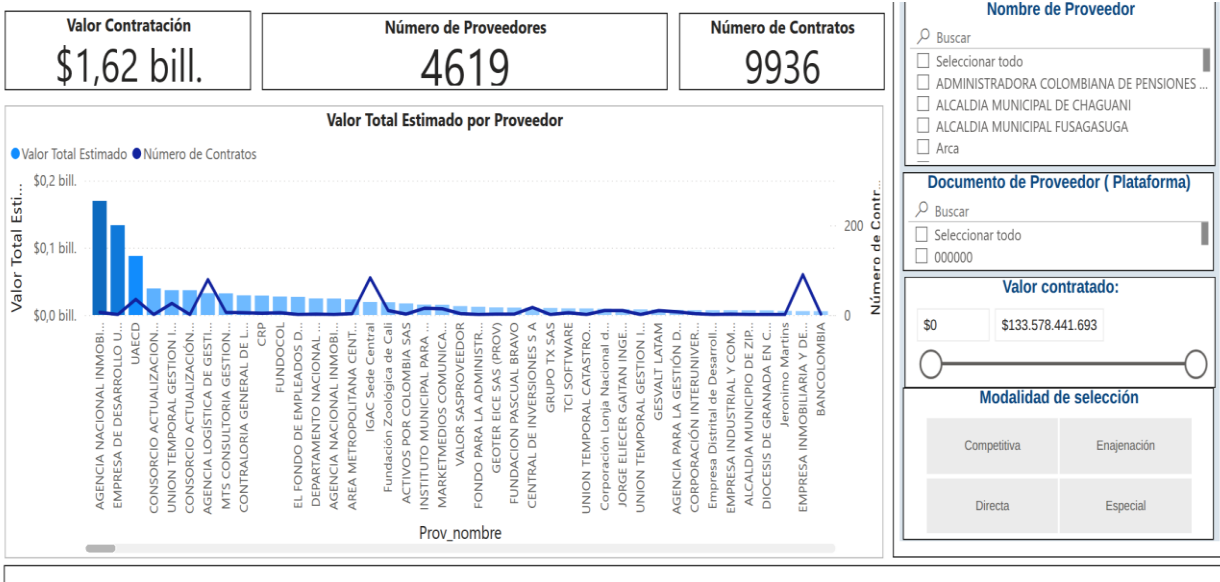
Fuente: SECOP II

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

Por otro lado, al realizar la consulta en la herramienta de abastecimiento estratégico en la sección de análisis de oferta creada por la Agencia Nacional de Contratación Pública, Colombia Compra Eficiente, filtrada por las clases de los códigos UNSPSC en los cuales se circunscribe el presente proceso de contratación (80131802 y 81121504), se identifican 4.619 proveedores y 9.936 contratos por \$1,62 billones entre enero de 2020 y agosto de 2026. Los mayores valores se concentran en entidades públicas con funciones inmobiliarias y catastrales, y entre los proveedores aparecen firmas y lonjas dedicadas a la valoración inmobiliaria, lo que muestra un mercado amplio, con oferta suficiente de proveedores para el servicio (ver Gráfica No 8).

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)		MAJA01.04.01.P001.F004
	ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR		VERSIÓN 001

Gráfica No 8. Proveedores identificados a través del Modelo de Abastecimiento Estratégico



Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico, Agencia Nacional de Contratación Pública, Colombia Compra Eficiente, consulta del 06/10/2026.

7.3. IDENTIFICACIÓN DE MIPYMES, EMPRENDIMIENTOS Y EMPRESAS DE MUJERES

En la modalidad de mínima cuantía procede la convocatoria limitada a MiPymes en los términos señalados en el numeral 5.10, pero no los criterios diferenciales para emprendimientos y empresas de mujeres, que según el artículo 2.2.1.2.4.2.15 del Decreto 1082 de 2015, adicionado por el artículo 3 del Decreto 1860 de 2021, rigen en la licitación pública, la selección abreviada de menor cuantía, el concurso de méritos y los procesos competitivos de las entidades con régimen especial. El tipo de organización de los proveedores consultados se presenta en la Tabla 10.

7.4. IDENTIFICACIÓN DE CRITERIOS QUE PROMUEVEN LA INCLUSIÓN SOCIAL E INCORPORACIÓN DE POBLACIÓN VULNERABLE

No Aplica

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

7.5. IDENTIFICACIÓN DE SERVICIOS DE ORIGEN NACIONAL Y/O PRODUCTORES AGROPECUARIOS LOCALES

No Aplica

7.6. CADENA DE SUMINISTRO

No Aplica

7.7. ESTRUCTURA DE COSTOS

No Aplica

7.8. INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES

No Aplica

7.9. INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES DIFERENCIALES

No Aplica

8. ESTUDIO DEL MERCADO

El análisis de precios es fundamental para establecer el valor del proceso a contratar y conocer la dinámica del comportamiento del mercado cada año y así establecer datos reales para la contratación y lograr que esto no afecte la ejecución del mismo.

Para establecer el valor del proceso, el Departamento Administrativo de Hacienda adelantó en el SECOP II el evento de cotización 09-2026, publicado el 15 de septiembre de 2026, en el que se pidió cotizar por separado los dos planes parciales objeto del estudio: Maraón (once zonas, un terreno y un predio) y Cardinal (catorce zonas, catorce terrenos y catorce predios). Se recibieron tres cotizaciones de septiembre de 2026, todas con IVA incluido:

Tabla 11. Cotizaciones recibidas, septiembre de 2026 (valores con IVA)

Firma	Plan parcial Maraón	Plan parcial Cardinal	Total dos planes
Consultoría y Valoración COVAL S.A.S.	\$83.300.000	\$104.720.000	\$188.020.000
Consultoría de Ingeniería y Desarrollo Urbano CIDU S.A.S.	\$95.200.000	\$121.163.636	\$216.363.636
Jorge Eliécer Gaitán Ingeniería, Consultoría y Valoración S.A.S.	\$64.625.000	\$74.442.500	\$139.067.500
Mínimo	\$64.625.000	\$74.442.500	\$139.067.500
Promedio	\$81.041.667	\$100.108.712	\$181.150.379
Mediana	\$83.300.000	\$104.720.000	\$188.020.000
Máximo	\$95.200.000	\$121.163.636	\$216.363.636

Fuente: cotizaciones recibidas en el evento de cotización 09-2026 y propuesta de Jorge Eliécer Gaitán

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

Ingeniería, Consultoría y Valoración S.A.S. de septiembre de 2026, anexas al presente estudio.

Las tres cotizaciones provienen de firmas con experiencia en el cálculo del efecto plusvalía. Jorge Eliécer Gaitán Ingeniería, Consultoría y Valoración S.A.S. ejecutó para el Distrito los cálculos de 2022 y 2023 (Tabla 06), además de su trayectoria en avalúos y actualización catastral; y Consultoría de Ingeniería y Desarrollo Urbano S.A.S. ejecutó el cálculo de 2024 para el Distrito.

Con las tres cotizaciones, el valor mínimo es \$139.067.500, el promedio \$181.150.379, la mediana \$188.020.000 y el máximo \$216.363.636. Ninguna cotización se considera atípica: con el método del rango intercuartil que propone la Guía para la estructuración del análisis del sector (MAJA01.04.01.P001.G004), los tres valores quedan dentro de los límites.

El presupuesto oficial se fija en \$175.000.000, IVA incluido, para los dos planes parciales. El valor se ubica dentro del rango de precios del mercado (entre \$139.067.500 y \$216.363.636) y 3,4 % por debajo del promedio de las tres cotizaciones, y se ubica \$90.500 por debajo del tope de la mínima cuantía del Distrito para 2026 (cien salarios mínimos, \$175.090.500), modalidad que el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 habilita cualquiera que sea el objeto. La cotización más baja, de una firma que ha prestado el mismo servicio al Distrito, muestra que el alcance de los dos planes puede ejecutarse por ese valor, y como en la mínima cuantía se adjudica a la oferta de menor precio que cumpla los requisitos, fijar el presupuesto por debajo del promedio favorece la eficiencia en el uso de los recursos públicos.

8.1 PRESUPUESTO OFICIAL DEL PROCESO

El valor total del contrato corresponde a la suma de **CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$175.000.000)** INCLUIDO IVA y todos los impuestos, tasas y contribuciones Nacionales, Departamentales y Distritales que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del contrato.

8.2 IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES

El Distrito de Santiago de Cali efectúa en el momento del pago de factura, una serie de descuentos por concepto de tasas del orden distrital, las cuales serán aplicadas a la eventual contratación, esto sin alterar los impuestos de orden nacional, así:

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

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 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		
VALOR UVT AÑO 2026 \$ 52.374			

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.

9. ASPECTOS TECNICOS DEL BIEN, OBRA O SERVICIO

Se adjunta la ficha técnica del proceso.

10. ANÁLISIS DE RIESGOS

Se adjunta la matriz de riesgos.

11. CONCLUSIONES

Perspectiva legal: el presupuesto del proceso, \$175.000.000, IVA incluido, no supera el tope de mínima cuantía del Distrito para 2026 (\$175.090.500), por lo que el análisis sugiere adelantar el proceso por esta modalidad (Ley 1474 de 2011, artículo 94). El proceso está cubierto por la Decisión 439 de 1998 de la Comunidad Andina.

Perspectiva comercial: tres firmas cotizaron los planes parciales Maraón y Cardinal entre

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR	MAJA01.04.01.P001.F004	
		VERSIÓN	001

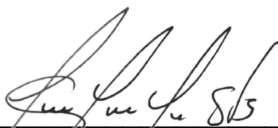
\$139.067.500 y \$216.363.636; el presupuesto se ubica 3,4 % por debajo del promedio de las cotizaciones y dentro del rango de los contratos comparables (mediana de \$164.757.712 y promedio de \$186.006.731).

Perspectiva técnica: el servicio exige un equipo con evaluadores inscritos en el Registro Abierto de Evaluadores (Ley 1673 de 2013) y la aplicación de la Resolución 0941 de 2026 del IGAC y del Acuerdo 4112.010.20.0643 de 2026, en los términos de la ficha técnica.

Códigos UNSPSC sugeridos: 80131802, servicio de avalúo de inmuebles, y 81121504, proyecciones económicas.

Garantías: en la mínima cuantía la exigencia de garantías no es obligatoria (Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.5.4). En atención a la naturaleza y al valor del contrato, se sugiere exigir: cumplimiento, por el 20 % del valor del contrato, con vigencia igual a su duración y seis (6) meses más; calidad del servicio, por el 20 % del valor del contrato, con vigencia igual a su duración y dos (2) años más; y pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales, por el 8 % del valor del contrato, con vigencia igual al plazo de ejecución y tres (3) años más.

12. FIRMA RESPONSABLES

 Carlos Andrés Ceballos Santos Ingeniero Industrial Rol financiero Equipo Estructurador
Anexos: Cotizaciones, ficha técnica y matriz de riesgos.