

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

No. DE PROCESO: No. 4131.010.32.1.2305-2026

1. NOMBRE DEL PROYECTO

No aplica, el proceso se adelantará con recursos de funcionamiento.

2. ORGANISMO SOLICITANTE Y SUPERVISOR DEL PROCESO

Organismo Solicitante: Departamento Administrativo de Hacienda – Subdirección de Catastro

SUPERVISOR: ANDRÉS FELIPE NIÑO FAJARDO – Subdirector de Catastro y/o quien haga sus veces

3. ORIGEN DE LOS RECURSOS

Inversión ☐ Funcionamiento ☒

Otros ☐ Cual

4. INFORMACIÓN CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Número: 3700030736

Fecha de Expedición: 08 de octubre de 2026

Fecha de vencimiento: 31 de diciembre de 2026

Valor: \$ 175.000.000

Compromiso que respalda: 4131/1.2.1.0.00/2.1.2.02.02.008/04019999999
Departamento Administrativo de Hacienda/Ingresos corrientes de Libre
Destinación/Servicios Prestados Empresas ServiciosDeP

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

5. TIPO DE CONTRATACIÓN

- | | |
|---|---|
| ▪ Contrato de consultoría | X |
| ▪ Contrato de obra | |
| ▪ Contrato de interventoría | |
| ▪ Contrato interadministrativo | |
| ▪ Contrato de suministro | |
| ▪ Contrato de compraventa | |
| ▪ Contrato de prestación de servicios profesionales | |
| ▪ Contrato de prestación de servicios de apoyo | |
| ▪ Contrato de ciencia y tecnología | |
| ▪ Contrato impulso actividades de interés público | |
| ▪ Convenio de asociación | |
| ▪ Convenio de cooperación | |
| ▪ Convenio Interadministrativo | |
| ▪ Seguros | |
| ▪ Otro | |

¿Cuál?

6. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

Dando cumplimiento a lo determinado en el Decreto 1082 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional”, en su artículo 2.2.1.2.1.5.1 (modificado por el artículo 5 del Decreto 142 de 2023), se procede a realizar el estudio y documentos que debe contener el contrato a suscribir.

La Administración Distrital de Santiago de Cali, está al servicio de los intereses generales de los habitantes del Distrito y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad,

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

imparcialidad, buena fe, eficacia, eficiencia, economía, celeridad, responsabilidad, transparencia, publicidad, contradicción, polivalencia e interdisciplinariedad. Lo anterior sin perjuicio a la aplicación de los demás principios generales y especiales que rigen la actividad de la Administración pública y de los servidores públicos.

El artículo 3 de la Ley 80 de 1993 dispone que los servidores públicos tendrán en consideración que, al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados.

Mediante el Decreto Extraordinario Nro. 411.0.20.0516 del 28 de septiembre de 2016 se determinó la nueva estructura de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali y las funciones de sus dependencias a fin de mejorar la capacidad administrativa y uso eficiente de los recursos.

El artículo 24 del Decreto Extraordinario Nro. 411.0.20.0516 del 28 de septiembre de 2016, determinó Las funciones de los despachos de los Secretarios y Directores de Departamento Administrativo y en su numeral 8 señaló que lo mismos podrán: “celebrar los contratos y negocios jurídicos a nombre de su organismo, de conformidad con los actos administrativos que expida el Alcalde y la autorización que el concejo le otorga este”.

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

Es de anotar que mediante Decreto 4112.010.20.0004 del 06 de Enero de 2026 se establecen las cuantías para contratar En el distrito especial, Deportivo, Cultural Turístico Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali, para la vigencia fiscal 2026, cuando la modalidad de selección se defina por la cuantía, así las cosas la menor cuantía para el Distrito Santiago de Cali se establece en 1000 SMMLV, conforme al literal b) del numeral

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

2 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007: es decir la menor cuantía va hasta el monto de MIL SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES NOVECIENTOS CINCO MIL PESOS M/CTE (\$1.750.905.000.00); y el valor para la contratación de la mínima cuantía prevista en el artículo 94 de la ley 1474 de 2011 y en los artículos 2.2.1.2.1.5.1 y 2.2.1.2.1.5.2 del decreto 1082 de 2015, modificado por el decreto 1680 de 2021, será la que se enmarque en un valor igual o inferior a CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES NOVENTA MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE. (175.090.500).

Como fundamento de la contratación próxima a celebrarse, se cuenta con el Decreto Distrital No. 4112.010.20.1049 de diciembre 17 de 2025 “POR EL CUAL SE EXPIDE EL PRESUPUESTO GENERAL DE RENTAS, RECURSOS DE CAPITAL Y APROPIACIONES PARA GASTOS DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI, PARA LA VIGENCIA FISCAL COMPRENDIDA ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2026” y Nro. 4112.010.20.1068 del 23 de diciembre de 2025 “POR EL CUAL SE CORRIGE UN ERROR FORMAL EN EL DECRETO 4112.010.20.1049 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2025 liquidado por medio del Decreto Distrital No. 4112.010.20.1069 de diciembre 23 de 2025.

Así mismo, mediante el Decreto No. 4112.010.20.0443 de mayo 8 de 2026, el Alcalde del Distrito de Santiago de Cali, atribuyó a los secretarios de despacho, directores de departamento administrativos, directores y jefes de oficina adscritos al Despacho del Alcalde, la capacidad de contratar y comprometer a nombre de la persona jurídica de la que hacen parte y ordenar el gasto de las apropiaciones incorporadas en su presupuesto, respecto de la dependencia correspondiente y los facultó para adelantar, en nombre del respectivo organismo, los procesos de selección de los contratistas del Estado en el marco de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, el Decreto Ley 019 de 2012 y las normas que lo modifiquen o adicionen. Para ello podrán suscribir todos los actos, instrumentos o documentos precontractuales, contractuales y postcontractuales, así como adjudicar o declarar desierto el respectivo proceso de selección de conformidad con el numeral 8° del artículo 24 y artículo 28 del Decreto extraordinario No 411.0.20.0516 de 2016.

El Distrito de Santiago de Cali, como ente territorial, genera las condiciones necesarias para la oportuna prestación de los servicios públicos y sociales, a través de la planificación del desarrollo económico, social, ambiental y del territorio y, de la

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

administración efectiva de los recursos, propiciando la participación ciudadana en la gestión pública. el ejercicio de los derechos y deberes constitucionales y la convivencia pacífica de sus habitantes, con el fin de mejorar su calidad de vida.

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

A su vez dicho Decreto estableció como funciones de la Subdirección de Catastro realizar el procedimiento para determinar el efecto plusvalía.

Aunado a lo anterior, el Decreto 411.0.20.673 del 06 de diciembre de 2016 *“Por el cual se adopta el manual específico de funciones y de competencias laborales de las distintas denominaciones de empleo adscritos a la planta de personal de la administración central del Municipio de Santiago de Cali”* establece como funciones esenciales del Departamento Administrativo de Hacienda la de “Dirigir, controlar y velar el cumplimiento de la administración de los tributos Municipales en cuanto a recaudación, fiscalización, liquidación, discusión, cobro, devolución, sanción y todos los demás aspectos relacionados con el cumplimiento de las obligaciones tributarias”, y además la de “Coordinar el proceso de participación de plusvalía relacionadas con la competencia del Departamento”

Adicionalmente, se precisó en dicho Decreto como funciones de la Subdirección de Catastro, las de “Liderar los procesos de planeación integral de la gestión de la Subdirección de Catastro a partir de la formulación de políticas institucionales y adopción de planes, programas y proyectos en materia catastral” y “Gestionar la elaboración de avalúos comerciales para el cálculo y determinación del efecto plusvalía y demás procesos que lo requiera”.

En correspondencia con lo arriba señalado, mediante el oficio bajo radicado Nro. 202541320500012294 de fecha 04 de diciembre de 2025 y 202641320500006164 del 09 de julio de 2026, el departamento Administrativo de Planeación, remitió a la Subdirección

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

de Catastro los informes técnicos para la determinación de hechos generadores del efecto Plusvalía.

Atendiendo lo antes expuesto respecto a las competencias de los referidos organismos para adelantar el presente proceso contractual, es necesario precisar los fundamentos jurídicos que sustentan la necesidad de la contratación.

El Departamento Administrativo de Hacienda y la Subdirección de Catastro en cumplimiento de sus funciones y la normatividad vigente en materia de la liquidación de la participación en la plusvalía, y atendiendo las solicitudes del Departamento Administrativo de Planeación mencionados en líneas precedentes requiere adelantar proceso de selección para la realización del cálculo del efecto plusvalía. Para lo cual, es necesario contar con una persona natural o jurídica idónea, que reúna las condiciones necesarias y óptimas para la función o fin determinado con conocimiento específico en procesos valuatorios orientados a la 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 participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán 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

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

entidades públicas, ya que les permite dar cumplimiento al objeto del estado, a la equidad social, la redistribución y la solidaridad contemplar el ordenamiento jurídico colombiano.

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

En cumplimiento del procedimiento del cálculo del efecto plusvalía precisado en el artículo 80 de la precitada Ley, el Distrito de Santiago de Cali en el Acuerdo Nro. 4112.010.20.0643 de agosto 12 de 2026 "POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE LA NORMA SUSTANTIVA TRIBUTARIA, SANCIONATORIA Y DE PROCEDIMIENTO TRIBUTARIO EN EL DISTRITO ESPECIAL DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI" en su artículo 258 señaló que: "Para determinar el efecto plusvalía, se deberá establecer el precio comercial de los predios antes y después de la adopción de las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores del mayor valor, para lo cual se realizarán avalúos de las zonas o subzonas beneficiarias (...)" para efectos de la realización de dichos avalúos, el artículo 259 ibidem señaló como metodología general para el cálculo del efecto plusvalía los criterios y procedimientos de la Resolución 620 de 2008 emanada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi; sin embargo, esta Resolución fue derogada por la Resolución 0941 de 2026.

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

1. Unidades de Planificación Urbana (UPU).
2. Unidad de Planificación Rural (UPR).

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

3. Planes de Ordenamiento Zonal.
4. Planes Parciales.
5. Esquemas de Implantación y Regularización.
6. Planes de Manejo Ambiental.
7. Planes Especiales de Manejo y Protección Municipal
8. Planes Maestros.
9. Esquema básico.
10. Línea de demarcación.
11. Circulares con carácter de doctrina.

Seguidamente, en el Capítulo III del Acuerdo Municipal número 0373 de 2014, se determinó como instrumento de planificación del ordenamiento territorial en Santiago de Cali, entre otros, la participación en plusvalía de conformidad con lo previsto en la Ley 388 de 1997 y el decreto 1788 de 2004.

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

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

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

Ahora bien, el artículo 509 del Acuerdo Municipal número 0373 de 2014, define los Planes Parciales como: “El instrumento de planeación y gestión mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en el artículo 4 del Decreto Nacional 4065 de 2008, el Decreto Nacional 3050 de 2013 y la Ley 388 de 1997 y las normas que la reglamentar, así como aquellas que las sustituyan, modifiquen o adicionen”. Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de 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 generadoras del efecto plusvalía por modificación del régimen de edificabilidad y/o la zonificación de usos del suelo.

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

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

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 contratar una persona natural o jurídica para realizar el cálculo del efecto plusvalía determinados en los estudios de hechos generadores denominados planes parciales El Marañón y Cardinal, complementarios al POT, 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 0941 de 2026 emanada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en cumplimiento de la Ley 388 de 1997, el Acuerdo No. 4112.010.20.0643 de 2026 y en desarrollo de las funciones establecidas en el Decreto 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

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

con los artículos 2.2.1.2.1.5.1 y 2.2.1.2.1.5.2 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.

7. CLASIFICACIÓN UNSPSC

GRUPO	Segmento	Familia	Clase	Código UNSPSC
F	80000000	80130000	80131800	80131802
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

8. ¿HACE PARTE DEL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES (PAA) Y ESTÁN IDENTIFICADOS LOS BIENES Y/O SERVICIOS?

SÍ ☒ NO ☐

ID en el PAA: 21599

9. ESTUDIO DEL SECTOR

El análisis del sector para el presente proceso se encuentra en documento anexo al presente estudio previo.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

10. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO, ALCANCE Y ELEMENTOS DEL CONTRATO A CELEBRAR

10.1 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 No.411.020.0643 de 2026, Acuerdo Municipal número 0373 de 2014 y en desarrollo de las funciones establecidas en el Decreto 0516 de 2016.

10.2 ALCANCE DEL OBJETO

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 GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

“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

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

las cuales se asignen usos e intensidades, salvo que estén sujetos a la aprobación de 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

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

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 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

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

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 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:

ÍTEM	NOMBRE	NUM_ZONAS	NUM_TERRENOS	NUM_TERRENOS ACTIVOS	NUM_PREDIOS	PREDIOS REGLAMENTADOS	PREDIOS NO REGLAMENTADOS	TERRENOS CONTENIDOS TOTALMENTE	TERRENOS CONTENIDOS PARCIALMENTE
1	MARAÑON	11	1	1	1	0	1	1	2

ÍTEM	NOMBRE	NUM_ZONAS	NUM_TERRENOS	NUM_TERRENOS ACTIVOS	NUM_PREDIOS	PREDIOS REGLAMENTADOS	PREDIOS NO REGLAMENTADOS
2	CARDINAL	14	14	14	14	0	14

Tabla 1 Características planes parciales – Fuente elaboración propia

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

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/>.

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.

10.3 PLAZO DEL CONTRATO

El plazo de ejecución estimado del contrato será hasta el 18 de diciembre de 2026, contados 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 puesta en ejecución en la plataforma Secop II.

10.4 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El presupuesto oficial estimado para el contrato es por la suma de **CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$175.000.000)** incluidos impuestos, tributos y contribuciones y demás costos directos e indirectos a que haya lugar con la ejecución del contrato.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

10.5 FORMA DE PAGO

Santiago de Cali Distrito Especial - Departamento Administrativo de Hacienda, pagará 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%

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 Parafiscales 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 término para este solo empezará a contarse desde la fecha en que se aporte el último de los documentos y/o se presenten en debida forma y aplicará la misma regla de trámite para todos los pagos.

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.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

Los impuestos que hayan de causarse o pagarse para la celebración, ejecución y/o liquidación del contrato, corren por cuenta del contratista y no darán lugar a ningún pago adicional a los precios pactados, en caso de que los precios sean tarifas reguladas, estos se causarán conforme la normativa vigente.

Con relación a las retenciones en la fuente a título de los diferentes impuestos nacionales, departamentales o municipales, la Administración procederá de conformidad con la normativa tributaria vigente dependiendo del objeto del contrato y la calidad del contribuyente, en caso de que no haya lugar a alguna de ellas, deberá indicarse la norma que lo excluye o le otorga la exención.

Entre los tributos que se tienen establecidos, por concepto de estampillas, a título enunciativo, se tienen los siguientes:

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-Unipacífico – EU Cuota Mensual > 6 SMMLV (Mayor a \$ 10.505.430) Prestación de Servicios Persona Natural	0.5%	
	Pro-Unipacífico – EU Todo Tipo de Contrato	0,5%	
	Pro-Unipacífico – 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			

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

10.6 LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Para todos los efectos legales y contractuales, el lugar de ejecución del contrato a celebrarse será el Distrito de Santiago de Cali.

10.7 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS 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 específicas:

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).
 - 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

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

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 "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 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 Distrito de Santiago de Cali de acuerdo a la Ley 594 de 2000:

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

- 1.1) Metodología para la realización de los avalúos.
- 1.2) Características generales del sector donde se ubican los predios en estudio.
- 1.3) Descripción y normatividad de los predios.
- 1.4) Determinación de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas cuando se requiera.
- 1.5) Cálculo de los avalúos.
- 1.6) Cálculo del Efecto Plusvalía.
- 1.7) Conclusiones.
- 1.8) Registro fotográfico.
- 1.9). Localización general.
- 1.10). Localización específica.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

- 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)
- 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)

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

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 so pena 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

10.8 OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA

En virtud del presente contrato el (la) CONTRATISTA adquiere las siguientes obligaciones generales:

1. Cumplir con el objeto del contrato en la forma y tiempo pactados.
2. EL CONTRATISTA no podrá subcontratar ni ceder el contrato sin el consentimiento previo y escrito del organismo contratante.
3. Cumplir con los pagos correspondientes al Sistema General de Seguridad Social Integral, de conformidad con lo establecido por la normatividad vigente.
4. Cumplir con las normas vigentes en materia del Sistema de Gestión de Seguridad en Salud en el trabajo en el marco del Decreto 1443 del 31 de Julio de 2014 que

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

fuera compilado por el Decreto 1072 del 26 de mayo de 2015 y demás normas reglamentarias y complementarias con la materia.

5. Obrar con lealtad, responsabilidad, idoneidad en desarrollo del objeto contractual.
6. Realizar por su cuenta y riesgo todas las diligencias que se requieran para cumplir el objeto del contrato a celebrar, las cuales quedarán bajo su responsabilidad.
7. Pagar oportunamente los salarios y prestaciones de carácter laboral del personal que contrate para la ejecución del contrato, lo mismo que el pago de honorarios, los impuestos, gravámenes, aportes y servicios de cualquier género que establezcan las leyes colombianas y demás erogaciones.
8. Presentar al supervisor del contrato los informes y los soportes que sean requeridos sobre la ejecución del objeto y las obligaciones contractuales cuando sea solicitado por el mismo.
9. Mantener confidencialidad y seguridad en el manejo de la información con ocasión del objeto contratado.
10. Responder civil y penalmente tanto por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, como por hechos u omisiones que le fueren imputables y que causen daño o perjuicio a la entidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 52 de la Ley 80 de 1993 y sus normas complementarias.
11. Será obligación exclusiva del CONTRATISTA mantener a la entidad indemne de cualquier reclamación proveniente de terceros que tenga como causa las actuaciones del CONTRATISTA.
12. Cumplir las cláusulas y compromisos anticorrupción del contrato (artículo 2.2.1.1.2.1.3 del Decreto 1082 de 2015, modificado por el artículo 8 del Decreto 997 de 2026) y entregar los productos del contrato en formatos digitales accesibles.
13. Reportar al CONTRATANTE el número de cuenta bancaria de ahorro o corriente, donde se le ha de consignar el pago derivado de la ejecución del contrato a celebrarse.
14. El (la) CONTRATISTA se compromete a mantener actualizados todos sus documentos en la Entidad, especialmente el RUT.

11. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

Teniendo en cuenta la naturaleza jurídica y cuantía del contrato a celebrar, las normas aplicables a esta selección están basadas en el régimen de la contratación estatal Ley

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

80 de 1993 y ley 1150 de 2007, al igual que el Decreto 1082 de 2015, y las normas adicionales que complementen o regulen la contratación estatal.

De acuerdo con lo establecido en los estudios previos, la modalidad de selección establecida para esta convocatoria es la MÍNIMA CUANTÍA, conforme al inciso primero del artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015 (Modificado por el Art.2 del Decreto No.1860 de 2021), que a su tenor reza: “Procedimiento para la Contratación de Mínima Cuantía. Las siguientes reglas son aplicables a la contratación cuyo valor no exceda del 10% de la menor cuantía de la Entidad estatal, independiente de su objeto. ...”

La selección del contratista se efectúa de conformidad con lo establecido en los numerales 5 y 7 del artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015, EL MENOR PRECIO siempre y cuando cumpla con las condiciones exigidas.

El valor de la propuesta deberá incluir todos los costos y gastos necesarios para la adecuada ejecución del contrato, incluidos impuestos, costos y gravámenes a que haya lugar con ocasión de la suscripción, legalización y ejecución del contrato (garantía única, contribución especial, entre otros), de acuerdo con la ley.

11.1 TIPO DE PROPUESTA TÉCNICA

NO APLICA

11.2 JUSTIFICACIÓN DEL TIPO DE PROPUESTA TÉCNICA

NO APLICA

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

12.1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL BIEN, OBRA O SERVICIO

La descripción de las condiciones técnicas del proceso están detalladas en el documento anexo denominado FICHA TÉCNICA.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

12.2 PERSONAL MÍNIMO REQUERIDO

El personal mínimo requerido se establecerá en el presente proceso como requisito habilitante de carácter técnico, en tal sentido además de estar descrito en el documento anexo denominado FICHA TÉCNICA, se solicitará de forma detallada en el numeral 14 de este documento.

13. REQUISITOS HABILITANTES Y SU JUSTIFICACIÓN

El Distrito de Santiago de Cali – Departamento Administrativo de Hacienda, realizará el análisis de las ofertas, el cual se desarrollará en dos etapas: La primera correspondiente a la verificación del precio y la segunda a la verificación de los requisitos habilitantes.

Dado que la evaluación de las ofertas es fundamental, sólo aquella propuesta que presente el precio más bajo pasará a la segunda etapa (verificación de requisitos habilitantes), de conformidad con lo establecido en el numeral 5 del artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015 (Modificado por el Art.2 del Decreto No.1860 de 2021). Para este efecto debe tenerse en cuenta lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 5 de la ley 1150 de 2007. El Distrito de Santiago de Cali – Departamento Administrativo de Hacienda adjudicará la oferta derivada de este proceso al oferente cuyo precio sea el más bajo y luego que haya cumplido con los requisitos habilitantes.

En caso de que el proponente que se ubique en el primer puesto por presentar la oferta con el precio más bajo NO CUMPLA con los requisitos habilitantes, se procederá la verificación de los mismos, al proponente ubicado en el segundo lugar y así sucesivamente. De no lograrse la habilitación se declarará desierto el proceso de selección de mínima cuantía.

Bajo tal consideración el Distrito solicitará a los oferentes en igualdad de condiciones, los requisitos de que adolezca la oferta y que no constituyan los factores de escogencia establecidos en esta invitación. En el acto de solicitud al contratista para que subsane, se le indicara el plazo del que dispone, so pena del rechazo de la oferta.

De conformidad con el artículo 6 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.1.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015, en la contratación de mínima cuantía no se exige la inscripción en el RUP. Los requisitos habilitantes se fijaron considerando el riesgo del proceso, el

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

valor del contrato, el análisis del sector y el conocimiento de los posibles oferentes (artículo 2.2.1.1.1.6.2 del Decreto 1082 de 2015).

13.1 CAPACIDAD JURÍDICA

El contratista deberá presentar los siguientes documentos:

- 1.) Carta de presentación de la oferta.
En la cual el oferente declare que no se encuentra inhabilitado para contratar con el Estado, según lo establecen los artículos 8º y 9º. De la Ley 80 de 1993 y demás normas legales y constitucionales vigentes. (Anexo 1).
- 2.) *Hoja de Vida para persona natural o jurídica formato único de DAFP.*
- 3.) *Fotocopia del Registro Único Tributario-RUT*
- 4.) *Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía de persona natural o del representante legal de la persona jurídica.*
- 5.) Fotocopia de la Libreta Militar: *Se exigirá a los hombres menores de 50 años. (Art 11, Ley 1861/2017) del proponente o de su Representante Legal. Salvo las excepciones que contempla la Ley 1861 de 2017.*
- 6.) Certificado de Existencia y Representación Legal para Personas Jurídicas: *Las Personas Jurídicas deben presentar el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario, en el cual demuestre el objeto social acorde con el objeto de la presente contratación. La vigencia de la sociedad no podrá ser inferior al plazo estimado del contrato.*
- 7.) Autorización para contratar: *Si el Representante Legal tiene limitaciones para comprometer o contratar a nombre de la Persona Jurídica, se deberá presentar copia del Acta de la Junta de Socios o Junta Directiva, o en su defecto, certificado del secretario de la Junta, según el caso, en el que conste que el Representante Legal está facultado para presentar la propuesta y celebrar el contrato en el evento de adjudicación.*
- 8.) Certificación de cumplimiento de obligaciones con los sistemas generales de seguridad social integral y aportes parafiscales: *(Anexo 3) De conformidad con lo establecido en el artículo 23 de la ley 1150 de 2007, artículo 50 de la ley 789 de 2002 y demás normas concordantes, a la fecha y junto con la presentación de la oferta, el*

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

proponente si es persona natural, deberá acreditar presentar los pagos al día de seguridad social, en caso que sea Persona Jurídica, deberá acreditar el cumplimiento de sus obligaciones con los sistemas de salud, riesgos laborales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, cuando a ello haya lugar.

El proponente que resultare adjudicatario del proceso estará obligado a acreditar este requisito para cada pago derivado del Contrato.

- 9.) *Certificado de antecedentes fiscales expedido por la Contraloría General de la República, de la persona natural. En caso de que sea persona jurídica deberá presentar el de la Empresa y el del Representante Legal. La Entidad verificará directamente este antecedente en las páginas oficiales; su no aportación con la oferta no será causal de rechazo.*
- 10.) *Certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría, de la persona natural. En caso de que sea persona jurídica deberá presentar el de la Empresa y el del Representante Legal. La Entidad verificará directamente este antecedente en las páginas oficiales; su no aportación con la oferta no será causal de rechazo.*
- 11.) *Certificado de antecedentes judiciales del Representante Legal La Entidad verificará directamente este antecedente en las páginas oficiales; su no aportación con la oferta no será causal de rechazo.*
- 12.) *Compromiso Anticorrupción (Anexo 2)*
- 13.) *Certificado del Registro Nacional de medidas correctivas del representante legal.*
- 14.) *Certificado de Registro de Deudores Alimentarios Morosos - REDAM*

15) CERTIFICADO DE IMPLEMENTACION DEL SISTEMA DE GESTION DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO (SG-SST): *De conformidad en lo establecido en la Ley 1562 de 2012 "Por la cual se modifica el Sistema de Riesgos Laborales y se dictan otras disposiciones en materia de salud ocupacional" y en concordancia con el Decreto 1072 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del*

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

Sector Trabajo" y la Resolución 0312 del 13 de febrero de 2019 "Por la cual se definen los Estándares Mínimos del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST", específicamente en sus artículos 28 y 35, el proponente deberá presentar con la propuesta certificación expedida por la correspondiente Administradora de Riesgos Laborales, donde conste que el proponente en la actualidad tiene validado e implementado el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo SGSST, así como la aplicación de la tabla diagnóstica de valoraciones de estándares mínimos con criterio de evaluación IGUAL O MAYOR AL SETENTA Y DOS POR CIENTO (72%) y con valoración obtenida como MODERADAMENTE ACEPTABLE o ACEPTABLE.

13.2 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

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

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:

- Nombre o razón social de la empresa o persona contratante.
- Objeto del contrato.
- Valor del contrato.
- Plazo de ejecución del contrato.
- Fecha de iniciación del contrato.
- Fecha de terminación del contrato.
- Nombre y firma de la persona o entidad contratante que expide la certificación.

13.3 CAPACIDAD FINANCIERA

NO APLICA

13.4 CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

NO APLICA

13.5 CAPACIDAD RESIDUAL *(únicamente para licitaciones de obra pública)*

NO APLICA

14. REQUISITOS TÉCNICOS MÍNIMOS

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 evaluación 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.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

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.

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.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

Cargo	Cantidad de personal	Formación académica	Experiencia
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, avalúo comerciales y plusvalía. Contar con el Registro Abierto de Avaluadores vigente de conformidad con los artículos 5 y 6 parágrafo 1 de la Ley 167 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

El personal anteriormente descrito es el mínimo requerido. El contratista podrá disponer para el desarrollo de sus actividades de personal adicional sí 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 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 desarrollará las actividades del contrato, deberá tener disponibilidad para asistir a las reuniones y mesas de trabajo que sean programadas por la entidad.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

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 sólo 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 afines 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.
- 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

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

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 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.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

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 éste, 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 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.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

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 dónde 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 contará 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.”

15. CRITERIOS DE EVALUACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN

El criterio de aspecto económico se evaluará a partir de la oferta que presente la propuesta con el valor más bajo y se ubicarán en orden descendente de acuerdo al precio ofertado por cada proponente.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

El Departamento Administrativo de Hacienda debe revisar las ofertas económicas y verificar que la de menor precio cumple con las condiciones de la invitación. Si esta no cumple con las condiciones de la invitación, la Entidad Estatal debe verificar el cumplimiento de los requisitos de la invitación de la oferta con el segundo mejor precio, y así sucesivamente, conforme a lo establecido en el numeral 5 del artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015.

En caso de empate en el precio ofertado, la Administración Distrital aplicará los criterios del artículo 35 de la Ley 2069 de 2020, de forma sucesiva y excluyente, conforme al numeral 8 del artículo 2.2.1.2.1.5.2 y a los medios de acreditación del artículo 2.2.1.2.4.2.17 del Decreto 1082 de 2015 (adicionado por el artículo 3 del Decreto 1860 de 2021), en armonía con el artículo 2.2.1.2.4.2.7 del mismo Decreto (modificado por el Decreto 287 de 2026). Si persiste el empate, se utilizará como método aleatorio el sorteo en plataformas electrónicas diseñadas para este fin, el sorteo se realizará por medio de videoconferencia en meet de google, quedará grabado y del mismo se elaborará un acta que reposará en el expediente electrónico, del SECOP II.

16. SOPORTE QUE PERMITE LA TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO

La tipificación, estimación y asignación de riesgos, están como anexo al Estudio del Sector con su respectiva matriz de riesgos, que para todos los efectos forma parte integral del presente proceso de selección.

17. ANÁLISIS QUE SUSTENTAN LA EXIGENCIA DE LAS GARANTÍAS

De conformidad con el Artículo 2.2.1.2.3.1.2 del Decreto 1082 de 2015, en los procesos de contratación los oferentes, podrán otorgar únicamente como mecanismos de cobertura del riesgo, cualquiera de las siguientes garantías:

1. Contrato de seguro contenido en una póliza.
2. Patrimonio autónomo.
3. Garantía Bancaria.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

El contratista deberá constituir a favor del Distrito de Santiago de Cali – Departamento Administrativo de Hacienda, con Nit. 890.399.011-3, 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 ser expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y cuya póliza matriz esté debidamente aprobada por la Superintendencia Financiera, que *cubra los siguientes riesgos*:

Riesgos para amparar por el contratista	Monto	Base de liquidación	Vigencia del seguro
Cumplimiento Mediante la cual se ampara el cumplimiento general del contrato, el pago de multas, la cláusula penal pecuniaria y demás sanciones previstas para el CONTRATISTA en las normas legales	20%	Sobre valor total del contrato	Por el término de su duración y seis (6) meses más.
Calidad del servicio Mediante la cual se ampara a la entidad por los perjuicios derivados de la prestación deficiente del servicio contratado que surjan con posterioridad a la terminación del contrato y que se deriven de los siguientes eventos: mala calidad o la insuficiencia de los productos entregados con ocasión de un contrato de servicios y mala calidad del servicio prestado, teniendo en cuenta las condiciones pactadas en el contrato.	20%	Sobre valor total del contrato	Por el término de su duración y dos (2) años más.
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 contractual y tres (3) años más, contado a partir de la comunicación de aceptación de oferta.

Cuando por especiales circunstancias haya necesidad de modificar el plazo o el valor del contrato, dicha garantía deberá ampliarse.

18. ESTUDIOS Y DISEÑOS

Indicar en este espacio si el proyecto cuenta con estudios y diseños aprobados y actualizados o no aplica, para el tipo de contratación seleccionada.

APROBADOS					ACTUALIZADOS						
SI	☐	NO	☐	No Aplica	☒	SI	☐	NO	☐	No Aplica	☒

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

19. MADURACIÓN DEL PROYECTO *(Cuando aplique)*

NO APLICA

20. SUPERVISIÓN E INTERVENTORÍA CONTRACTUAL

El proyecto necesita (alguna o las dos)

Supervisión

☒

Interventoría

☐

21. NORMATIVA DEL PROYECTO *(si existe alguna normativa especial)*

El presente proceso está sometido a la legislación colombiana que rigen el proceso de contratación y las aplicables en términos específicos al proceso de selección y el contrato a suscribir que se derive de este como son:

Ley 80 de 1993 (octubre 28) Estatuto General de contratación de la administración pública, modificada por la ley 1150 de 2007, decreto 019 de 2012, ley 1474 de 2011, ley 1882 de 2018, Ley 2069 de 2020, reglamento por el decreto 1082 de 2015 (modificado, entre otros, por los Decretos 1860 de 2021, 142 de 2023, 287 de 2026 y 997 de 2026).

Decreto 1082 de 2015 "por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional". Entre otras normas que complementen, modifiquen y reglamenten.

22. ANÁLISIS Y APLICABILIDAD DE ACUERDOS Y TRATADOS INTERNACIONALES EN MATERIA DE CONTRATACIÓN PÚBLICA

Conforme a la verificación realizada en el análisis del sector, de acuerdo 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), el presente proceso de contratación no está cobijado por los Acuerdos Comerciales suscritos por Colombia que incluyen a las entidades del nivel municipal, por cuanto su valor no supera los umbrales previstos en ellos ni el límite inferior de la menor cuantía de la Entidad, que rige para el Acuerdo con el Triángulo Norte. No obstante, por tratarse de la contratación de un servicio, le es aplicable la Decisión 439 de 1998 de la Comunidad Andina, que no establece umbral, por lo que se otorgará trato nacional a los servicios y proveedores de Bolivia, Ecuador y Perú. En virtud del trato nacional, los

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GESTIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA GESTIÓN CONTRACTUAL	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) ESTUDIOS PREVIOS	MAJA01.04.01.P002.F00 1	
		VERSIÓN	005

proveedores de esos países podrán participar en las mismas condiciones que los proveedores colombianos y acreditar los requisitos habilitantes con los documentos equivalentes de su país de origen, debidamente apostillados o legalizados, y les serán reconocidos los beneficios que la ley otorga a los servicios de origen nacional.

En constancia de lo anterior se firma en Santiago de Cali, a los nueve (09) días del mes de octubre de 2026.

Cordialmente,

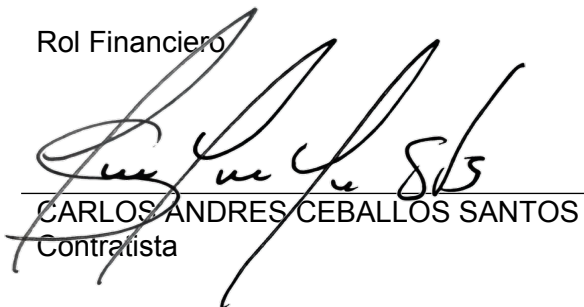
Rol Jurídico


 ADRIANA MARIA RUIZ TAPIA
 Contratista

Rol Técnico


 KELLY VANESSA DIAZ VALENCIA
 Contratista

Rol Financiero


 CARLOS ANDRES CEBALLOS SANTOS
 Contratista

Proyectó: Adriana María Ruiz Tapia – Contratista UAG – DAH 
 Revisó: Miguel Ángel Henao Acevedo – Contratista UAG – DAH 
 Andrea Cáceres Cerón – Jefe de Oficina UAG- DAH