1 FONDO DE ADAPTACION

CONTRATO NO. FA-SAMC-I-S-206-2022 “ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS A NIVEL NACIONAL PARA LOS SECTORES Y MACROPROYECTOS DEL FONDO ADAPTACIÓN”



JULIO DE 2023

Calle 16 # 6 – 66 | Pisos 12 - 14
Edificio Avianca
Bogotá D.C. Colombia | Tel: +57 (1) 432 54 00
Código postal: 110321
www.fondoadaptacion.gov.co

2 Contenido

1. DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO 2
2. ESTADO FINANCIERO DEL CONTRATO 3
3. GARANTÍAS CONSTITUIDAS 4
3.1 RESPONSABILIDAD CIVIL 4
4. INDICADORES DE EJECUCION 6
5. AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS A NIVEL NACIONAL 7
6. VALOR DE AVALÚOS NACIONALES EJECUTADOS CORTE 2 7
7.1 INFORME DE EJECUCIÓN 7
7.1.1 068-29473 AVALUO CANTAGALLO – BOLIVAR 7
7.1.2 120-194468 AVALUO VALLE DEL ORTIGAL – CAUCA ... **¡Error! Marcador no definido.**
7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES 12
8. Anexos ..... **¡Error! Marcador no definido.**

Calle 16 # 6 – 66 | Pisos 12 - 14
Edificio Avianca
Bogotá D.C. Colombia | Tel: +57 (1) 432 54 00
Código postal: 110321
www.fondoadaptacion.gov.co

CONTRATO FA-SAMC-I-S-206-2022
Presentación Plan de trabajo de AVALES INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.S
NIT: 830.086.427-1

A continuación, el informe No. 3 de actividades para el contrato FA-SAMC-I-S-206-2022

FECHA DE ELABORACIÓN INFORME: 24 de julio de 2023

1. DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO

GENERALES:		
Contrato No:	FA-SAMC-I-S-206-2022	
Contratista:	AVALES INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.S	
Nit.:	830.086.427-1	
Objeto:	Elaboración de avalúos comerciales de predios a nivel nacional para los sectores y macroproyectos del Fondo Adaptación.	
Fecha de suscripción:	15 de julio de 2.022	
Representante legal:	JAIME HERNANDO ESCOBAR ALDANA	
Dirección de notificación judicial:	Cra 49A No 94-35	
CONDICIONES INICIALES:		
Valor (inicial):	$320.044.550	
Plazo de ejecución (inicial):	Hasta 1 año	
Fecha de inicio:	22 de julio de 2022	
Fecha de terminación(inicial):	24 de julio de 2023	
Anticipo pactado (Si aplica):	No Aplica	
Interventor (citar razón social y contrato):	No Aplica	
Supervisores (citar designación):	- Julio Cesar Báez – Líder ET – Gestión Hábitat – Sector Vivienda y Macroproyecto Gramalote - Gerardo Andrés Trejos – Líder ET Apropiación de Capacidades y Fortalecimiento - Herbert Willy Arciniegas - Líder E.T. Proyecto Integral Canal del Dique	
MODIFICACIONES:		
Modificatoria	Fecha:	No aplica Objeto: No aplica
CONDICIONES ACTUALES:		
Valor (actual):	$320.044.550	
Plazo de ejecución (actual):	Hasta 1 año	
Fecha de terminación	24 de julio de 2023	

Calle 16 # 6 – 66 | Pisos 12 - 14
Edificio Avianca
Bogotá D.C. Colombia | Tel: +57 (1) 432 54 00
Código postal: 110321
www.fondoadaptacion.gov.co

(actual)	
Liquidación (Si/No/En proceso con radicado N.):	NO
Estado del anticipo (Amortizado / sin amortizar):	NO APLICA
Fecha y acta de recibo final:	APLICA
Fecha y acta de entrega de la obra al postulante (Si aplica):	NO APLICA

2. ESTADO FINANCIERO DEL CONTRATO

CONCEPTO	VALOR
INFORMACIÓN CONTRACTUAL	
AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS UBICADOS EN EL DEPARTAMENTO DE ATLÁNTICO Y BOLÍVAR	$75,862,500
AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS UBICADOS EN EL DEPARTAMENTO DEL NORTE DE SANTANDER	$155,675,800
AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS A NIVEL NACIONAL	$88,506,250
VALOR TOTAL CONTRATO	$320,044,550
INFORMACIÓN FINANCIERA	
Valor Anticipo Girado al Contratista:	NO APLICA
Valor del Anticipo Amortizado:	NO APLICA
Valor de los Pagos Realizados al Contratista:	$ 168,926,450.00
AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS UBICADOS EN EL DEPARTAMENTO DE ATLÁNTICO Y BOLÍVAR	$ 48,046,250.00
AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS UBICADOS EN EL DEPARTAMENTO DEL NORTE DE SANTANDER	$ 70,305,200.00

Calle 16 # 6 – 66 | Pisos 12 - 14
Edificio Avianca
Bogotá D.C. Colombia | Tel: +57 (1) 432 54 00
Código postal: 110321
www.fondoadaptacion.gov.co

AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS A NIVEL NACIONAL	$	55,632,500.00
Total de ejecución Financiera del contrato:	$	173,983,950.00
ESTADO DE CUENTA		
Valor Contrato	$	320,044,550.00
Valor Ejecutado	$	173,983,950.00
Saldo por Ejecutar	$	146,060,600.00
Saldo por Amortizar	NO APLICA	

3. GARANTÍAS CONSTITUIDAS

NOMBRE DE LA ASEGURADORA:	**COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S. A**			
NUMERO DE GARANTÍA ÚNICA DE CUMPLIMIENTO:	**NB 100214265**			
AMPARO (S) QUE SE AFECTARÍA (N):	**CUMPLIMIENTO, PRESTACIONES SOCIALES Y CALIDAD DEL SERVICIO**			
FECHA Y SOPORTE DEL MOMENTO EN QUE EL FONDO TUVO CONOCIMIENTO DEL SINIESTRO:	**No aplica**			
ASEGURADORA	**N.° PÓLIZA**	**FECHA INICIAL**	**FECHA FINAL**	**VALOR ASEGURADO**
CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO	**NB 100214265**	07-07-2022	07-03-2024	$96.013.365
PAGO DE SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES	**NB 100214265**	07-07-2022	07-07-2026	$32.004.455
CALIDAD DEL SERVICIO	**NB 100214265**	07-07-2022	07-07-2024	$96.013.365

3.1 RESPONSABILIDAD CIVIL

NOMBRE DE LA	**COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S. A**

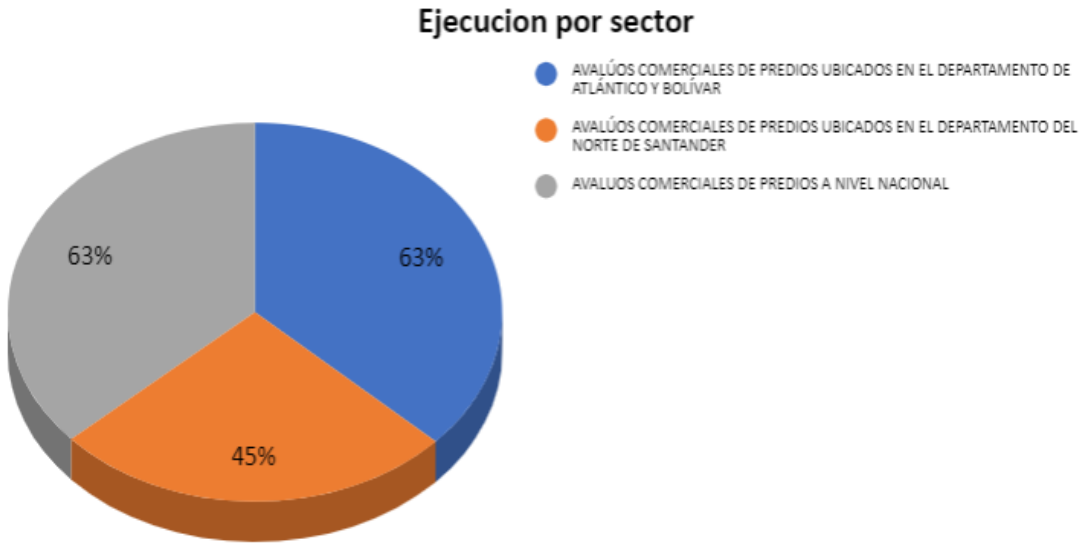
ASEGURADORA:				
NUMERO DE GARANTÍA ÚNICA DE CUMPLIMIENTO:	**NB 100048635**			
AMPARO (S) QUE SE AFECTARÍA (N):	**RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL**			
FECHA Y SOPORTE DEL MOMENTO EN QUE EL FONDO TUVO CONOCIMIENTO DEL SINIESTRO:	**No aplica**			
ASEGURADORA	**N.° PÓLIZA**	**FECHA INICIAL**	**FECHA FINAL**	**VALOR ASEGURADO**
Básico Responsabilidad civil	**NB-100048635**	**07/07/2022**	**07/07/2023**	**$200.000.000**

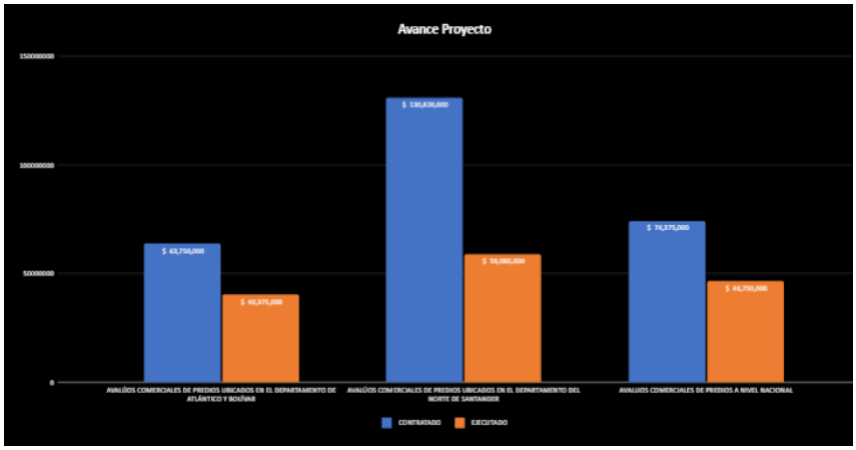
CONCEPTO	VALOR CONTRATADO	VALOR EJECUTADO
BALANCE DEL CONTRATO		

Calle 16 # 6 – 66 | Pisos 12 - 14
Edificio Avianca
Bogotá D.C. Colombia | Tel: +57 (1) 432 54 00
Código postal: 110321
www.fondoadaptacion.gov.co

AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS UBICADOS EN EL DEPARTAMENTO DE ATLÁNTICO Y BOLÍVAR	$ 75.862.500	$ 48.046.250
AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS UBICADOS EN EL DEPARTAMENTO DEL NORTE DE SANTANDER	$ 155.675.800	$ 70.305.200
AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS A NIVEL NACIONAL	$ 88.506.250	$ 55,632,500
VALOR TOTAL CONTRATO	$ 320.044.550	$ 173,983,950

4. INDICADORES DE EJECUCION





Calle 16 # 6 – 66 | Pisos 12 - 14
Edificio Avianca
Bogotá D.C. Colombia | Tel: +57 (1) 432 54 00
Código postal: 110321
www.fondoadaptacion.gov.co

5. AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS A NIVEL NACIONAL

CODIGO PSA: 187-APOYO A LA GESTIÓN-AVALÚOS-FA-SAMC-I-S-206-2022-V2

Para el Sector Vivienda, teniendo en cuenta que los hogares son los encargados de postular el inmueble objeto de avalúo, la necesidad del Sector estará enmarcada en estos requerimientos de los beneficiarios, acorde con el presupuesto oficial asignado para este proceso de contratación. Lo anterior, conforme con los lineamientos del estudio previo y la normatividad vigente en materia de evaluadores.

PARÁGRAFO: EL CONTRATISTA deberá desarrollar el objeto del contrato de conformidad con lo dispuesto en el presente documento, y las especificaciones y características técnicas señaladas en los documentos del Proceso de Selección Abreviada de Menor Cuantía FA-SAMC-I-S-002-2022; los cuales hacen parte integral del mismo.

(…)

6. VALOR DE AVALÚOS NACIONALES EJECUTADOS CORTE 2

ITEM	DESCRIPCIÓN ITEM	CANT.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Avalúos comerciales de predios a nivel nacional	2	$2.125.000	$ 4.250.000
			Total	$ 4.250.000
			IVA 19%	$ 807.500
			Total	**$ 5.057.500**

7.1 INFORME DE EJECUCIÓN

7.1.1 068-29473 AVALUO CANTAGALLO – BOLIVAR

Propietario:	RAQUEL CÁRDENAS NIETO C.C. 28.311.859
Municipio:	Cantagallo
Departamento:	Bolívar
Matricula Inmobiliaria:	068-29473
Numero Catastral:	13-160-01-00-00-00-0011-0017-0-00-00-00-00
Área de terreno:	94.81 m2
Área construida:	94.00 m2
AVALUO COMERCIAL:	$ 123.777.495

Calle 16 # 6 – 66 | Pisos 12 - 14
Edificio Avianca
Bogotá D.C. Colombia | Tel: +57 (1) 432 54 00
Código postal: 110321
www.fondoadaptacion.gov.co



OBSERVACIONES JURÍDICAS

Conforme con la información consignada, el predio fue adquirido mediante Escritura Publica 009 del 12 - 01- 2023 en la Notaria única del Circulo de Simití - Bolívar. Forma de adquisición, Compraventa

REGLAMENTACION USOS DEL SUELO

Por el cual se adopta el esquema de ordenamiento territorial para el municipio de CANTAGALLO Acuerdo N° 023 de 2001, "Por medio del cual se adopta la revisión y ajustes al Esquema de Ordenamiento Territorial, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas del municipio de Cantagallo - Bolívar.

AVALÚO COMERCIAL

En la determinación del valor comercial por m² del terreno y de la construcción en el sector donde se ubica el inmueble del avalúo es de $ 329.500 m² del terreno y de $ 1.403.000 m² para la construcción sin depreciar. Las ofertas encontradas en el sector cumplen con los parámetros estadísticos establecidos

Calle 16 # 6 – 66 | Pisos 12 - 14
Edificio Avianca
Bogotá D.C. Colombia | Tel: +57 (1) 432 54 00
Código postal: 110321
www.fondoadaptacion.gov.co

en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC. El valor comercial adoptado es el promedio redondeado de las ofertas elegidas. Este valor está acorde con los valores comerciales que se encuentran en el sector y con las características del bien que se está avaluando.

10. AVALÚO COMERCIAL

PREDIO : INMUEBLE CARRERA 2 No. 1 - 68
BARRIO : LAS PALMAS – CANTAGALLO - BOLÍVAR.
PROPIETARIO : RAQUEL CARDENAS NIETO

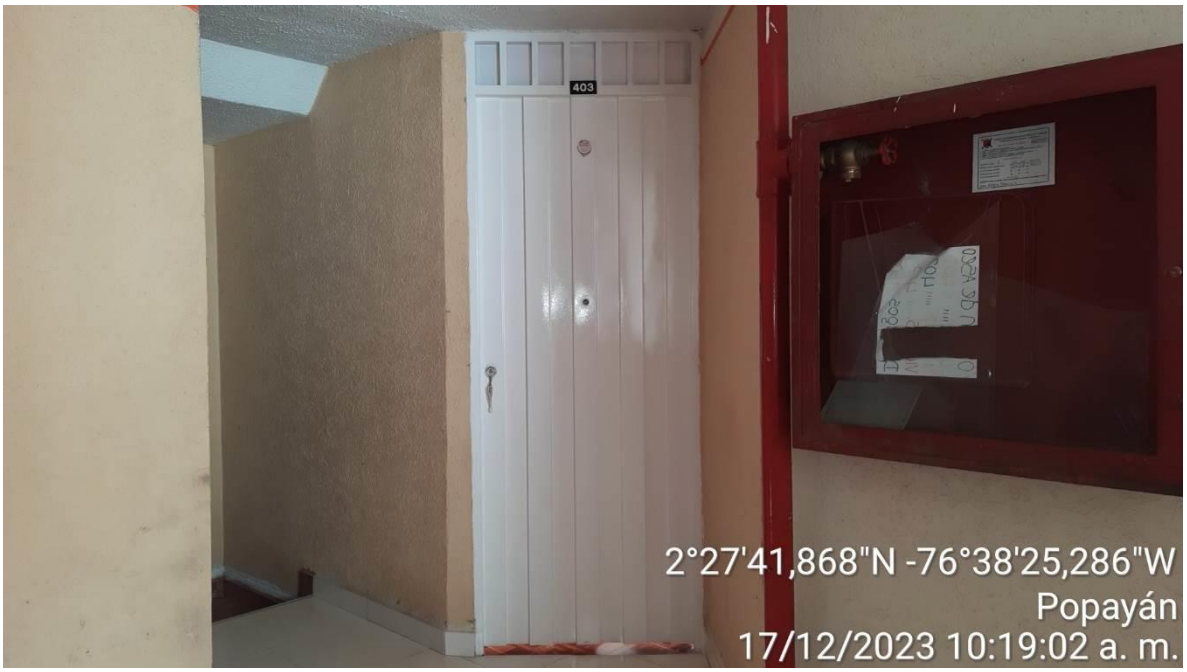
DESCRIPCION	Unidad	Cant	Valor Unitario ($/m2)	Valor Total($)	Factor Final	Valor Comercial ($)
LOTE DE TERRENO	m2	94,81	329.500	31.239.895	1,00	31.239.895
construccion	m2	94,00	984.443	92.537.600	1,00	92.537.600
					Valor Total	***123.777.495***

EL AVALUO DEL PREDIO ES DE:
CIENTO VEINTITRES MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS M/C

7.1.2 120-194468 AVALUO POPAYAN – CAUCA

Propietario: ORFILIA VERGARA GUTIERREZ C.C. 48.671.869
Introduce el texto aquí
Departamento: Cauca
Matricula Inmobiliaria: 120 - 194468
Numero Catastral: 010700930764919
Área Construida: 45.77 m2
AVALUO COMERCIAL: $109.934.820

Calle 16 # 6 – 66 | Pisos 12 - 14
Edificio Avianca
Bogotá D.C. Colombia | Tel: +57 (1) 432 54 00
Código postal: 110321
www.fondoadaptacion.gov.co



OBSERVACIONES JURÍDICAS

Escritura Publica 3414 del 01–08-2014 Notaria 3 de Popayán.
Escritura Pública 3875 del 03-112-2013 Notaria 3 de Popayán, Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal

REGLAMENTACION USOS DEL SUELO

ACUERDO NUMERO 06 DE 2002 (agosto 05 de 2002) por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Popayán.

ARTÍCULO 62. Uso Residencial. Todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecue específicamente para el uso principal de la vivienda, constituye un desarrollo urbanístico residencial; estos se podrán desarrollar en cualquier parte del área urbana, con excepción de las zonas que específicamente se restringen por razones de incompatibilidad con otros usos asignados, inestabilidad, seguridad o ambientales, según las siguientes tipologías: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Bifamiliar, Vivienda Multifamiliar.

Calle 16 # 6 – 66 | Pisos 12 - 14
Edificio Avianca
Bogotá D.C. Colombia | Tel: +57 (1) 432 54 00
Código postal: 110321
www.fondoadaptacion.gov.co

AVALÚO COMERCIAL

En la determinación del valor comercial por m² integral para el inmueble en obra gris las ofertas encontradas en el sector cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC. El valor comercial adoptado es el promedio redondeado de las ofertas elegidas. Este valor está acorde con los valores comerciales que se encuentran en el sector y con las características del bien que se está avaluando. El valor adoptado es de $2.577.000/m² integral.

9. AVALÚO COMERCIAL

PREDIO : K 52 3A 06 Mtf 419 Ap 403 P4.
BARRIO :VALLE DEL ORTIGAL
PROPIETARIO : ORFILIA VERGARA GUTIERREZ

ITEM	ÁREA M²	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
Apartamento 403 P4 Mtf4 19 k 52 3A- 06	42,66	$ 2.577.000	$ 109.934.820
VALOR TOTAL AVALÚO			$ 109.934.820

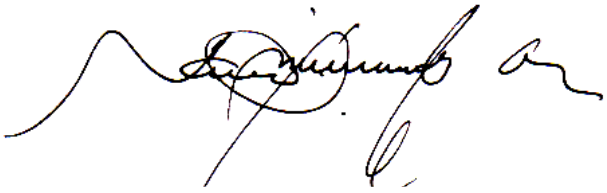
EL AVALÚO DEL INMUEBLE ES DE: CIENTO NUEVE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTE PESOS M/C

7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

1. Se vuelve imperativo verificar el balance económico del contrato, ya que se requiere una generación de mayor demanda de los insumos documentales contratados por parte de la entidad contratante, ya que la sumatoria de los avalúos ejecutados no equiparan los contemplados o esperados por el contratista, que se basó, en las expectativas del proceso precontractual.

Calle 16 # 6 – 66 | Pisos 12 - 14
Edificio Avianca
Bogotá D.C. Colombia | Tel: +57 (1) 432 54 00
Código postal: 110321
www.fondoadaptacion.gov.co

2. Se recomienda la celebración de otro si al contrato primigenio, que refleje las condiciones reales en lo que a solicitud de elaboración de insumos documentales al contratista corresponde.



JAIME HERNANDO ESCOBAR ALDANA
AVALES INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.S
NIT: 830.086.427-1.
operaciones@avalessas.org
Tel 3167435386
PBX AVALES 57 (1) 6096161

Vo.Bo.:

JULIO CESAR BAEZ
Líder E.T. Sector Vivienda y líder ET Macroproyecto Gramalote

GERARDO ANDRES TREJOS
Líder E.T. Apropiación de Capacidades y Fortalecimiento

HERBERT WILLY ARCINIEGAS
Líder E.T. Proyecto Integral Canal del Dique

Calle 16 # 6 – 66 | Pisos 12 - 14
Edificio Avianca
Bogotá D.C. Colombia | Tel: +57 (1) 432 54 00
Código postal: 110321
www.fondoadaptacion.gov.co