FEV FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA Santiago de Cali	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG) INFORME DE SUPERVISIÓN DE CONTRATO		

1. TIPO DE INFORME	
INFORME PARCIAL ☐	INFORME FINAL [X]
Cuota Número: 01	

2. ASPECTOS GENERALES DE CONTRATO Y SU EJECUCIÓN	
Contrato u Orden de compra y/o servicio o Aceptación de oferta No. 4244.0.12.1.039-2025	
Nombre del contratista: GESTIÓN PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS S.A.S	
Documento de identificación del Contratista: NIT 900427945-3	
Nombre(s) del supervisor(es): ANDRÉS FELIPE NIÑO FAJARDO	
Organismo: FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA SANTIAGO DE CALI	
Objeto del Contrato u Orden de compra y/o servicio o Aceptación de oferta No. 4244.0.12.1.039-2025 "REALIZAR LA REVISIÓN, ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y ELABORACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL DE UN TERRENO COMPRENDIDO ENTRE LA CALLE 80 A LA CALLE 80 E Y CARRERA 6 A LA CARRERA 26 B3 EN EL MARCO DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN MASIVA EN EL SECTOR DE PUERTAS DE SOL.	

3. INFORME JURÍDICO	
Fecha de Inicio 01/SEP/2025	Fecha terminación 01/OCT/2025
Modificación(es) al contrato: N/A	
Suspensión: N/A	
Reanudación: N/A	
Cesión: N/A	

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

Terminación anticipada: N/A

4. INFORME CONTABLE Y FINANCIERO

Valor inicial del contrato: Es hasta por la suma de CINCUENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (59.500.000) EL CUAL INCLUYE TODOS LOS IMPUESTOS, TRIBUTOS Y CONTRIBUCIONES Y DEMÁS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS A QUE HAYA LUGAR CON LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

Adición: N/A

Prórroga: N/A

Resumen contable y financiero: DE CONFORMIDAD A LA CLÁUSULA QUINTA DEL CONTRATO No. 4244.0.12.1.039-2025, EL PRESENTE INFORME CORRESPONDE A UN ÚNICO PAGO DEL CONTRATO.

Valor Total del Contrato	Valor Cuota a cancelar	Valor Acumulado Cancelado	Saldo por Cancelar
$ 59.500.000	$ 59.500.000	$ 0	$ 0

INFORMACIÓN DEL PAGO DE SEGURIDAD SOCIAL:

PERSONA JURÍDICA:

FECHA DE CERTIFICACIÓN: 12 DE SEPTIEMBRE DE 2025
La Certificación será expedida por el Revisor Fiscal o por Representante Legal de acuerdo a los requerimientos de Ley.

GESTIÓN PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS S.A.S.
NIT: 900427945-3

LIDA OFFIR BOLAÑOS C.C 66.987.944
REPRESENTANTE LEGAL

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

PERSONA NATURAL: N/A
Datos Certificación o Planilla de Pago de persona Natural
No. Planilla: N/A
No. PIN, Autorización, Referencia, Pago: N/A
Operador: N/A
Fecha de Pago: N/A
Periodo de Pago de la Seguridad Social: N/A

Observaciones al informe contable y financiero: El CONTRATISTA manifiesta que RENUNCIA a cualquier reclamo JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL por razón de los derechos y obligaciones emanadas del contrato, en razón que es un contrato de prestación de servicios Profesionales/Apoyo a la gestión que no genera subordinación o dependencia y teniendo en cuenta que el balance financiero está en Cero (0).

5. INFORME TÉCNICO

RECIBO A SATISFACCIÓN DE BIENES Y/O SERVICIOS:

Se recibe a entera satisfacción por parte del FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA – FEV los bienes y/o servicios con base en las condiciones establecidas en el Contrato u Orden de compra y/o servicio o Aceptación de oferta No. 4244.0.12.1.039-2025 y que a continuación se describen:

GESTIÓN PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS S.A.S cumplió con las obligaciones contractuales derivadas del contrato No. 4244.0.12.1.039-2025, como se refiere en la CLÁUSULA SEGUNDA ALCANCE DEL CONTRATO:

El Fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali, requiere realizar desde el componente técnico, los estudios de mercado necesarios, su revisión y análisis para elaborar el avalúo comercial de un terreno localizado en el sector de Puertas del Sol de la ciudad de Santiago de Cali, dicho avalúo, este mismo se requiere para realizar una legalización masiva de un programa de vivienda desarrollado por parte del Fondo Especial de Vivienda. Dicho avalúo, será realizado conforme lo estipula la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, y Resolución IGAC 620 de 2008.

Para cumplir a cabalidad con lo anterior, EL CONTRATISTA realizó el avalúo comercial sobre un terreno comprendido entre la calle 80 a la calle 80e y carrera 6 a la carrera 26 b3 en marco al proceso de legalización masiva en el sector de Puertas del Sol de la comuna 14 de la ciudad de Santiago de Cali.

Para la realización de dicho avalúo, se tuvo en cuenta la siguiente metodología:

Para su tasación, se hizo referencia a la valoración del componente terreno del área donde se ejecuta el proyecto de legalización "Puertas del Sol", en el marco de la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, el Decreto 1420 de 1998, y demás normatividad aplicable para la elaboración de avalúos comerciales.

Las metodologías valuatorias deben considerar todos factores que influyen en la determinación del justiprecio de los bienes, de tal manera que garanticen la confiabilidad de los resultados, independientemente de cuál sea la finalidad del mismo.

Generalmente para la valuación de bienes inmuebles se utilizan los siguientes métodos:

- Comparativo del Mercado
- Costo de Reposición para la construcción
- De la Renta o Capitalización
- Método Residual o de Potencial de Desarrollo.

Así las cosas, el avaluador profesional determinó cuál de los métodos o la combinación de ellos fue necesario aplicar para cada caso en particular. Los informes de avalúo comercial fueron emitidos en un formato propuesto por nuestra firma y concertado, de acuerdo con la información suministrada por parte del CONTRATANTE, donde se manifestó el procedimiento a realizar contemplando los pasos que se describen a continuación:

- Revisión de la documentación suministrada
- Reconocimiento e inspección del área solicitada.

- Determinación de los métodos de avalúo
- Análisis de la reglamentación vigente y de los planteamientos urbanísticos
- Investigación y análisis de mercado del predio y de la zona industrial de Mamonal
- Elaboración de los informes
- Entrega de informes y resultados

Así también, para adelantar dicho dictamen se requirió de los siguientes soportes técnicos y jurídicos entregados por el CONTRATANTE:

• Certificado de tradición y/o VUR actualizado a la fecha no mayor a 30 días.
• Copia de escritura publica
• Levantamiento topográfico o cartografía con delimitación de los lotes objeto de avalúo.
• SigCatWEB
• Concepto de uso del Suelo
• Concepto de riesgo.
• Normatividad urbanística vigente.
• Calidad de Bien
• Determinantes Ambientales

Para dar cumplimiento a satisfacción del CONTRATANTE, EL CONTRATISTA presentó los siguientes PRODUCTOS ENTREGABLES:

PROCEDIMIENTOTÉCNICOS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS PREDIOS OBJETO DE AVALÚO			
ITEM	**Descripción**	**Unidad**	**Cantidad**
1	Para los predios a los que se requiere adelantar el avalúo comercial se deberá hacer: a. Verificar información jurídica. b. Verificar información Catastral. c. Verificar áreas objeto de valoración d. Identificación de Localización del predio objeto de avalúo e. Identificación de Norma Urbanística aplicable.	Unidad	1

	f. Visita al predio. g. Identificación de afectaciones. Dichas actividades hacen parte integral del informe valuatorio.		
2	Para el análisis en el proceso de tasar el bien inmueble se requiere realizar: a. Definición de método de valoración. b. Realizar estudio de mercado c. Memorias de cálculo (Excel) Los análisis y resultados de los métodos valuatorios se adoptarán según resolución reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), (Hacen parte del informe valuatorio).	Unidad	1
3	Para el cálculo del avalúo comercial se debe realizar: a. Determinación de valor. b. Elaboración de informes y su respectiva entrega en físico y digital Los Avalúos Comerciales se realizarán y entregarán, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, la Ley 1682 de 2013 el Decreto 1420 de 1998 y la resolución reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y demás normas aplicables y de ser necesario, adelantar las acciones de revisión e impugnación, según el caso. (Informe final de avalúo).	Predios	1
4	Las demás que considere el Contratista, y/o que sean necesarias con fundamento en normas legales y/o técnicas	Unidad	Si se requiere

OBSERVACIONES AL INFORME TÉCNICO: EL AVALÚO COMERCIAL ESTARÁ SUJETO A REVISIONES QUE CONSIDERE Y SOLICITE EL CONTRATANTE CON FUNDAMENTO EN LAS NORMAS LEGALES Y/O TÉCNICAS DURANTE LA VIGENCIA DEL AVALÚO.

6. RECOMENDACIONES PARA EL CONTRATISTA

NO SE REPORTAN RECOMENDACIONES AL CONTRATISTA PARA ESTE PERÍODO

7. FIRMAS RESPONSABLES

ANDRES FELIPE NIÑO FAJARDO
Supervisor

ANDRES FELIPE MURIEL GUTIÉRREZ
Apoyo a la Supervisión

Revisó: Dayana Bahamón Gómez – Contratista

Fecha de suscripción del informe de supervisión: septiembre 22 de 2024