En cumplimiento de las directrices establecidas para iniciar los procesos de adquisición de bienes, obras y/o servicios en la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali (con excepción de los contratos directos por la causal de prestación de servicios), a continuación, se detalla la información del requerimiento:

a.	Justificación de la necesidad que se pretende satisfacer con la contratación
	Conforme al Decreto Extraordinario No 411.0.20.0516 del 28 de septiembre de 2016 “Por el cual se determina la estructura de la administración central y las funciones de las dependencias”, la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat como Organismo principal del sector central, con autonomía administrativa para el desarrollo de las funciones y competencias a su cargo, refiere: Que de acuerdo al Artículo 216, en el Punto 9, tiene como función: “Realizar la gestión de adquisición de suelo y recursos financieros para la implementación de las políticas a su cargo”. Que el Artículo 218. Funciones de la Subsecretaría de Gestión de Suelo y Oferta de Vivienda tiene dentro de sus funciones: “Realizar los estudios y análisis necesarios que permitan una adecuada toma de decisiones en la realización de Planes y Proyectos masivos de vivienda social, prioritaria y gestión de suelo. Que la gestión de suelo definida dentro de las funciones del Organismo deberá entenderse como la gestión predial descrita como el proceso a través del cual se realiza el estudio social, económico, jurídico y técnico de los inmuebles requeridos para un programa o proyecto de vivienda o hábitat específico. Dicho estudio se materializa en fichas con la información de los predios objeto de estudio, los registros topográficos, estudios de títulos y avalúos comerciales y demás documentos, con el fin de proveer los insumos necesarios para llevar a cabo el proceso de adquisición predial y garantizar la disponibilidad del suelo que se demande. La gestión predial inicia con el resultado de los estudios de prefactibilidad y factibilidad de los inmuebles que se encuentran definidas en las alternativas del proyecto y, posteriormente, la adquisición predial se realiza a partir de los predios identificados dentro del polígono con la alternativa escogida en la etapa de factibilidad del proyecto que se quiere desarrollar, donde para su efectiva adquisición existen instrumentos como el derecho de preferencia en favor de los bancos inmobiliarios, la enajenación y la expropiación. Que el Acuerdo Municipal 0578 de 2024, por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago

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

de Cali 2024-2027 “CALI CAPITAL PACIFICA DE COLOMBIA” en el CAPÍTULO III. PROPÓSITO 2: CALI RENOVADA Y SOSTENIBLE en el Artículo 18. Reto: Territorio Planificado y conectado cuyo objetivo plantea promover el desarrollo integrado y sostenible de Santiago de Cali en la región, mejorando la conectividad y el ordenamiento territorial para el fomento de la cohesión socioeconómica, cultural y ambiental, así como la optimización de la infraestructura de transporte y servicios públicos; presenta, en su Programa: vivienda sostenible, saneamiento básico y servicios públicos, mejorar la calidad de vida de la población, en especial de los sectores más vulnerables, aumentando el acceso a viviendas dignas, saneamiento básico y de servicios públicos eficientes y sostenibles.

Aunado a lo anterior, plantea diversos indicadores que contribuirán a mejorar las estadísticas en materia de ordenamiento territorial.

Esta dimensión tiene como objetivo el desarrollo territorial de Santiago de Cali a partir de la concreción de las apuestas que, en el corto plazo, establece el modelo de Ordenamiento Territorial del POT, acuerdo 0373 de 2014, el cual tiene como uno de sus propósitos posicionar la oferta ambiental como base del ordenamiento.

Es por lo anterior, que se busca fortalecer las acciones de planificación y control del desarrollo territorial del municipio, desarrollando los instrumentos reglamentarios de planeación, gestión y financiación establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali (Acuerdo 0373 de 2014).

En este contexto, teniendo en cuenta que el déficit de espacio público en la ciudad de Santiago de Cali, nace el proyecto Boulevard Figueroa, un parque lineal diseñado con un enfoque ambiental y recreativo, cuyo objetivo principal es la recuperación de un área actualmente afectada por la ocupación irregular, el depósito de residuos sólidos y problemas ambientales como la mala calidad del aire y la inseguridad. El proyecto busca renaturalizar el espacio público mediante la valorización de la flora existente, compuesta principalmente por ceibas y samanes, que garantizarán la conectividad ecológica a lo largo del corredor. Además, se organiza a lo largo de un corredor lúdico estructurado en 10 zonas de encuentro, diseñadas para albergar actividades dirigidas a los diferentes grupos etarios de la comunidad.

El Bulevar constituye el límite entre las comunas 14 y 15, es un espacio alargado que se extiende a lo largo de la carrera 28C, conectando la Avenida Ciudad de Cali al occidente y la carrera 28D Troncal Agua Blanca al suroriente, con un área intervenir de 47.126,47 m2 que corresponden a 665.71 metros lineales como se detalla a continuación:

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

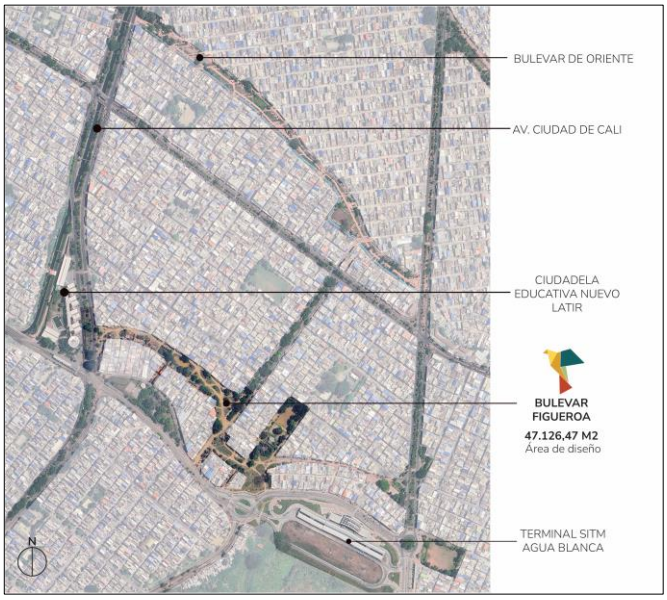


Ilustración 1. Localización del proyecto.

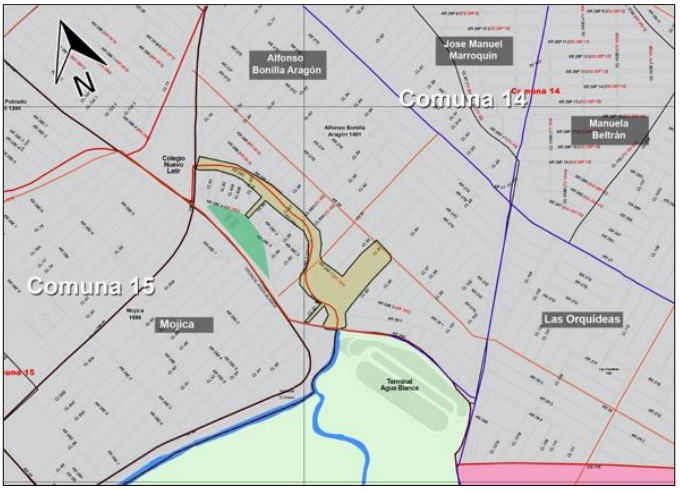


Ilustración 2. Área de intervención del proyecto Boulevard Figueroa.

Así mismo, se contempla el desarrollo del Proyecto Integral Cristo en su tramo IV, el cual se localiza entre el kilómetro 2 de la vía a Cristo Rey, sector Brisas de los Cristales, en el corregimiento Los Andes, hasta límite con el Tramo V donde se encuentra ubicado el Centro de Atención al Visitante (CAV). Esta franja del proyecto se desarrolla sobre la

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

cordillera Occidental, en el cerro de los Cristales.

Este tramo se encuentra al interior del Ecoparque Cristo Rey, que corresponde a un área natural de gran importancia ambiental, cultural y paisajística para el Distrito Especial de Santiago de Cali.

Es por lo anterior, que se requiere adelantar la gestión predial mediante la adquisición de los bienes inmuebles referidos en ese requerimiento técnico en cuanto al conocimiento de su valor comercial, dado que esto posibilitará al final su compra para la construcción de dicho tramo.

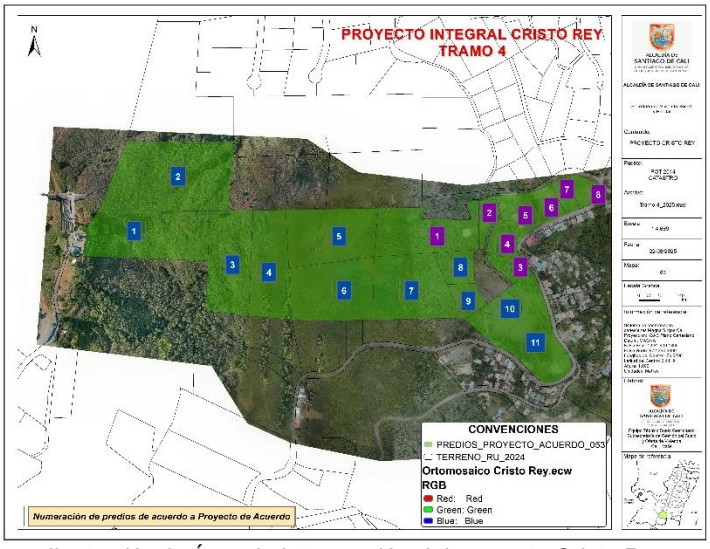


Ilustración 3. Área de intervención del proyecto Cristo Rey

Por otro lado, teniendo en cuenta que el déficit cuantitativo de vivienda estimado por el DANE es de 15.000 hogares, la actual administración platea cubrir 56,6 % de la demanda equivalente a 8.500 soluciones habitacionales generadas, para igual número de hogares, mediante, la asignación de 4.000 subsidios distritales de vivienda en sus diferentes modalidades: 580 VIS - VIP, 200adulto mayor, 600 fuerza mayor, 220 población especial, 2400 arriendo plan Jarillón.

Frente a la generación de oferta de vivienda se plantea generar 4.500 unidades habitacionales: 80 Santa Elena, 400 planes parciales de renovación urbana, 2.000 plan parcial porvenir, 280 talleres del municipio, 125 predios recibidos de la SAE, 235 auto construcción, 780 convenios con particulares o entidades estatales y 600 laguna Pondaje y charco azul.

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

Lo anterior, a partir de la realización de las visitas técnicas y levantamientos topográficos a los terrenos, el diagnóstico técnico que permita determinar las áreas potenciales netas para el desarrollo de este tipo de proyectos, el análisis a los estudios técnicos, jurídicos, sociales y financieros enfocados en generar suelo determinando la viabilidad técnica y jurídica del terreno para su gestión y/o adquisición.



Ilustración 4. Área requerida comuna 18.

Dicho lo anterior, la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat tiene a su cargo el Proyecto de Inversión BP-26005429 “Fortalecimiento de la oferta habitacional en Santiago de Cali”, el cual tiene como objetivo general contener el déficit habitacional en Santiago de Cali, en dicho proyecto tiene dentro de sus actividades realizar la gestión del suelo mediante los instrumentos normativos para la formulación y desarrollo de proyectos habitacionales y de hábitat. Dicha gestión, se realiza a partir de la identificación de terrenos públicos y/o privados potenciales para el desarrollo de proyectos de vivienda VIP / VIS y hábitat.

En este proyecto se contemplan las actividades 1.1.2 Realizar la gestión del suelo mediante los instrumentos normativos para la formulación y desarrollo de proyectos habitacionales y de hábitat, 1.1.3 Precisar el valor comercial de los predios aptos para el desarrollo de proyectos habitacionales y de hábitat, 1.1.4 Adquirir predios potenciales para el desarrollo de proyectos habitacionales y de hábitat, 1.1.5 Efectuar los trámites tendientes para la adquisición, en las modalidades de enajenación voluntaria y expropiación administrativa y/o judicial, 1.1.6 Realizar los gastos y/o trámites correspondientes al proceso de legalización derivados de la gestión predial.

Para iniciar con el proceso de Gestión Predial, es muy importante realizar los avalúos comerciales de los predios objeto de adquisición en marco al desarrollo del Proyecto, los cuáles se realizarán con base a lo establecido en la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley

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

	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. Por lo anterior, se requieren realizar los avalúos comerciales a los predios (públicos y/o privados) potenciales para el desarrollo de proyectos habitacionales y de hábitat, con base en los estudios técnicos, jurídicos, administrativos, ambientales, sociales y financieros, realizados previamente por parte del equipo técnico y jurídico de la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat.
b.	Objeto a contratar (con el correspondiente alcance si aplica) *REALIZAR EL ANÁLISIS TÉCNICO PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE LOS PREDIOS OBJETO DE ADQUISICIÓN Y/O GESTIÓN LOCALIZADOS EN ZONAS POTENCIALES PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE HÁBITAT Y/O VIVIENDA EN EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI.*
c.	Descripción detallada del bien y/o servicio a adquirir con las especificaciones técnicas de acuerdo a la necesidad. Aportar ficha técnica si aplica. Se requiere realizar desde el componente técnico, los estudios de mercado necesarios, su revisión y su análisis para elaborar los avalúos comerciales de los predios objeto de interés por parte de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat 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, se realizarán los avalúos en el sector de Alfonso Bonilla Aragón de la comuna 14 y en los demás sectores estratégicos de la ciudad que el Organismo considere. Así las cosas, se detallan a continuación los predios objeto de adquisición para los que se requiere realizar el avalúo comercial:

GESTION PREDIAL DEL PROYECTO BOULEVARD FIGUEROA					
#	**No. PREDIAL**	**FMI 370**	**Propietario**	**Área de terreno (m2)**	**Area requerida (m2)**
1	R111600220000	355644	EMCALI	88,22	88,22
2	R111600010000	114526	DIVA FANCY SARRIA	302,15	83,00

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

3	R101900140000	388885	ANGELICA HERRERA	55,11	55,11
4	R080100140001	493012	FUNDACION DE VIVIENDA SOCIAL COMUNITARIO RENACER EL PILAR FUNVISOCOREP	4027	275
5	R080100010000	218255	EMCALI	92,03	92,03
6	R080200010000	218252	COEMAL	105	105
7	R080200020000	21821	COOPERATIVA DE EMPLEADOS DE ALMACENES DE	105	105
8	R102300030000	384318	EMCALI	65,97	65,97
9	R102300040000	489737	LUZ MARIELA BEDOYA DE MARIN	74,99	74,99
10	R102300020000	218239	EMCALI	138,5	138,5
11	R014600140000	207516	EMCALI	52,5	52,5
12	R014600150000	207511	EMCALI	105	105
13	R014500010000	207503	METROCALI	95,71	95,71
14	R014500030000	207502	METROCALI	139,13	139,13
15	R014500020000	207501	METROCALI	106,17	106,17
16	R015500460000	630210	METROCALI	209,99	209,99
17	R015500480000	699165	METROCALI	105	105
18	R015500470000	621972	METROCALI	104,99	104,99
19	R017900010000	120162	ASOCIACION DE ADJUDICATARIOS DEL VALLE	9277,97	9277,97

Tabla 1. Descripción de los predios objeto de avalúo sector Alfonso Bonilla Aragón.

Adicionalmente a lo anterior, también se requiere adelantar la tasación de otros bienes inmuebles localizados en la comuna 18 y corregimiento de los Andes, requeridos en otros proyectos como el Proyecto Integral Cristo Rey en su Etapa IV y posibilidades de desarrollo en el predio conocido como el Morro del barrio Polvorines de la comuna anteriormente citada.

Dichos predios se detallan a continuación:

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

#	No. PREDIAL	FMI 370	Propietario	Área de terreno (m2)	Área requerida (m2)
1	Y000507060000	282340	Esperanza Llerena Gamboa Vda de Osorio y otros	28860,28	**8743,00**
2	Y000505760000	203317	Carlos Hernan Collazos Gamboa y Monica Marie Echeverrie Collazos	15348,66	15348,66
3	Y000505740000	139500	Maria Luisa Gamboa Muller y otros	15348,66	15348,66
4	Y000506990000	282636	Francisco Alberto Gamboa Arango	1266,5	1266,50
5	Y000503490000	638113	Juan Cristobal Gamboa Alder y Alejandro Gamboa Alder	10998,88	6936
6	L001600780000	222883	Suscripciones Audiovisuales EU hoy Cablevision EU	4511,58	4511,58
7	L001600730000	222878	Sociedad SINFIN Ltda y Cia SCA	2612,53	2612,53
8	L001600770000	222850	Sociedad SINFIN Ltda y Cia SCA	1835,35	1835,35
9	L001600620000	222866	Sociedad SINFIN Ltda y Cia SCA	2366,12	2366,12
10	F089402450000	827791	FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA	125727,56	125727,56

Tabla 2. Descripción de los predios objeto de avalúo sector Cristo Rey y Polvorines.

Para adelantar dicho dictamen se deberá tener en cuenta para cada uno de los predios objeto de avalúo, la existencia de los documentos que se relacionan a continuación:

- 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.

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

- Normatividad urbanística vigente.
- Calidad de Bien
- Determinantes Ambientales

Estos documentos serán suministrados por el CONTRATANTE una vez se realice el perfeccionamiento del contrato, debido a que se considera información susceptible para la Entidad y para los intereses particulares. Para dar cumplimiento a satisfacción del CONTRATANTE, se solicitará al CONTRATISTA la presentación de 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. f. Visita al predio. g. Identificación de afectaciones. Dichas actividades hacen parte integral del informe valuatorio.	Unidad	29
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	29

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

	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	29
	4	Las demás que considere el Contratante, y/o que sean necesarias con fundamento en normas legales y/o técnicas	Unidad	Si se requiere

d.	Número del Id de la adquisición en el PAA.
	19667
e.	Fecha en la que requiere satisfacer la necesidad, plazo y lugar de ejecución (tener en cuenta los tiempos de planeación, contratación y perfeccionamiento).
	El plazo de ejecución estimado del contrato es de cuarenta y cinco (45) días corrientes contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución según lo señalado en la normativa vigente, el lugar de ejecución del contrato será en el Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali
f.	Obligaciones específicas del contratista.
	El CONTRATISTA tendrá las siguientes obligaciones: 1. Describir la Información predial de referencia mínima; Nombre y ubicación de cada predio objeto de avalúo, Identificación detallada, Descripción (linderos y área del predio), Norma urbana o Rural, afectaciones, restricciones, etc., los cuáles hacen parte del informe valuatorio.

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

2. Realizar el análisis y obtener los resultados de los métodos valuatorios adoptados según resolución reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), memorias de cálculo.

3. Realizar el informe final de avalúo comercial 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.

g. En caso de requerimientos financiados con recursos de inversión remitir Ficha EBI y cadena de valor.

Citar la ficha de inversión junto con la pospre donde se evidencie la disponibilidad del recurso

Código Programa Presupuestario	Actividades	Código POSPRE	Denominación POSPRE	Código FONDO	Denominación FONDO	Valor Actividades
BP-26005429/ 1/01/01/45	Realizar los gastos y/o trámites correspondiente al proceso de legalización derivados de la gestión predial.	2-320202009	Servicios para la comunidad, sociales y personales	131105	Recursos Crédito Interno	$ 743.485.243

h. Cuando el objeto del proceso de contratación requiera de su validación por parte de otro organismo, de acuerdo a sus funciones, se debe anexar el respectivo aval en la forma que lo establezca este organismo.

N/A

i. ¿Esta adquisición corresponde a bienes de uso común?

Si _____ No ___X___

Si son bienes o servicios de uso común adjuntar ficha técnica, si aplica.

J ¿Es susceptible de incluir criterios de compra responsable?

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

	Si _____ No __X_____ ¿Si la respuesta anterior fue “si” por favor indique a qué enfoque corresponde? Ambiental _____ Social _____ Innovación _____

Este documento es el insumo base para la estructuración del proceso de selección. No obstante, la información aquí contenida puede variar en virtud del estudio del sector que se desarrolle durante el proceso de planeación de la adquisición.

Atentamente,

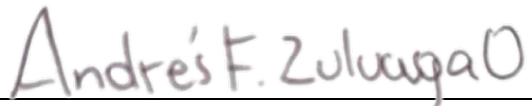
_____
ANDRÉS FELIPE NIÑO FAJARDO
Subsecretario de Despacho
Subsecretaría de Gestión De Suelo y Oferta de Vivienda

_____
Vo.Bo. ORDENADOR DEL GASTO
MARIA DEL MAR MOZO MURIEL
Secretaria de Despacho

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

EQUIPO ESTRUCTURADOR

ROL FINANCIERO



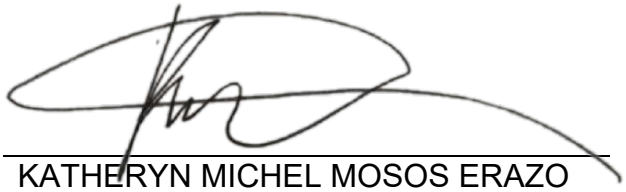
ANDRES FELIPE ZULUAGA OCAMPO
Administrador de Empresas - Contratista

ROL TÉCNICO



ANDRES FELIPE MURIEL GUTIERREZ
Ingeniero Topógrafo - Contratista

ROL JURÍDICO



KATHERYN MICHEL MOSOS ERAZO
Abogada - Contratista

Proyectó: Andrés Felipe Muriel Gutiérrez - Contratista
Revisó: Dayana Bahamón Gómez – Contratista
Andrés Felipe Niño Fajardo - Subsecretario de Gestión de Suelo y Oferta de Vivienda

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