Objeto del modificatorio:	MODIFICACIÓN ALCANCE DEL OBJETO

INFORMACION GENERAL DEL CONTRATO

CONTRATO No.	**MC-006-2025**
CONTRATANTE	FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR – **FONVISOCIAL**
CONTRATISTA	**CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR**
IDENTIFICACIÓN	**824.000.608**
OBJETO	**PRESTACION DE SERVICIOS PARA REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.**
VALOR	**TREINTA Y CUATRO MILLONES CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO PESOS M/L ($34.047.328), INCLUIDO IVA.**
PLAZO EJECUCIÓN INCIAL	UN MES
SUPERVISOR	SUBGERENTE DE PLANEACIÓN
FECHA INICIO	23 DE OCTUBRE DE 2025.
PRORROGA 001	20 DIAS
FECHA DE TERMINACIÓN FINAL	12 DE DICIEMBRE DE 2025

INFORMACION DE LA SOLICITUD	
TIPO DE SOLICITUD	MODIFICACIÓN DEL ALCANCE PRORROGA AJUSTE DE VALOR

JUSTIFICACIÓN DE LA SOLICITUD

En las instalaciones del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Valledupar - Fonvisocial, el 09 de diciembre de 2025, el Dr. GABRIEL HERNANDO PINEDA ARREGOCES, gerente de la entidad y quien actúa como ordenador del gasto; se dispone a suscribir la presente acta donde se justifica y se sustenta la viabilidad de realizar una modificación al alcance del objeto y el ajuste del valor a pagar en el respectivo contrato.

Se realiza el presente estudio sustentado en las siguientes consideraciones:

El Fondo De Vivienda de Interés Social "FONVISOCIAL", es un ente descentralizado de carácter Municipal, por ello requiere materializar cometidos estatales en materia de vivienda dentro del municipio, en cumplimiento a esos mandatos legales se generan operaciones administrativas que buscan desarrollar políticas de desarrollo y entrega de soluciones de vivienda como objetivo misional.

Teniendo en cuenta que la contratación pública busca el cumplimiento de los fines estatales es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de estos. Es por ello, que se han expedido diferentes normas siempre buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan una selección idónea.

Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales.

Mediante Carta de Aceptación de Oferta del 15 de octubre de 2025, FONVISOCIAL adjudicó el contrato No. 006-MC-2025 al contratista CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL CESAR, cuyo objeto consiste en la prestación del servicio de avalúo comercial de bienes inmuebles en el municipio de Valledupar. Inicialmente, el alcance comprendía la valoración de tres (3) predios, dentro de los cuales se encontraba el identificado como Lote No. 1 - Amaneceres del Valle, matrícula inmobiliaria No. 190-94128.

No obstante, tras el análisis técnico presentado por el contratista, y posterior comunicación del supervisor del contrato del 05 de diciembre de 2025, se evidenció que dicho lote no se ajusta a los requerimientos del programa de vivienda de interés prioritario (VIP), toda vez que:

"Estos terrenos tienen un valor superior a los requeridos para desarrollar este programa de FONVISOCIAL y sugerimos muy respetuosamente la elección de otra ubicación con características acordes al objetivo de este programa."

En consecuencia, la entidad determinó procedente modificar el alcance físico del contrato, sustituyendo el predio inicialmente previsto por otros dos predios urbanos más adecuados para el fin social proyectado.

Conforme al principio de planeación y a la normativa contractual vigente (Artículo 40 de la Ley 80 de 1993 y artículo 2.2.1.1.2.5.1 del Decreto 1082 de 2015), es posible la modificación del contrato estatal siempre que no se afecte su objeto esencial ni se desnaturalice su finalidad.

El cambio propuesto no modifica el objeto contractual, que sigue siendo la prestación del servicio de avalúo comercial, pero sí implica una variación en los predios a ser evaluados, sustituyendo uno de los predios inicialmente previstos por los predios identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 190-224794 y 190-224795, con un área conjunta de 12.059 m² (1,2 hectáreas), en virtud de:

- Su ubicación estratégica urbana.
- Aptitud técnica para el desarrollo del programa VIP.
- Concordancia con los objetivos del Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027.

La justificación se fundamenta también en la necesidad de garantizar el uso eficiente de los recursos públicos y asegurar la viabilidad legal de la adquisición del inmueble, conforme al artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015, que exige avalúo comercial como condición previa para la adquisición de bienes por parte del Estado.

Con el fin de lograr llevar a cabo la modificación y la ejecución derivada de la misma, se recomienda una prorroga al plazo de ejecución del contrato, hasta el 22 de diciembre de 2025, es decir una prórroga por 10 días.

Recibida la cotización actualizada por parte del contratista, se establece que el nuevo valor del servicio, correspondiente a la elaboración de los avalúos para los predios identificados, asciende a la suma de:

VALOR:

CONCEPTO		AREA M2	TARIFA SAE/m2	VALOR
LOTE N° 1	Lote 2 SMD	990.44	$ 2.904	$ 2´876.237
LOTE N° 2	Lote SMD (VIP)	11.068,56	$ 500	$ 5´534.280
		Subtotal		$ 8´410.517
IVA		19%		$ 1´597.998
TOTAL				**$10.008.515.00**

El valor del servicio es: **DIEZ MILLONES OCHO MIL QUINIENTOS QUINCE PESOS MCTE.**

Este valor se ajusta proporcionalmente a las condiciones técnicas y de área de los nuevos predios, conforme al análisis del supervisor del contrato, y no excede los límites presupuestales autorizados para el contrato, teniendo en cuenta que el valor destinado para el avaluó del predio AMANECERES DEL VALLE correspondía a DIEZ MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS ($10.952.000) sin IVA, y con la inclusión de IVA un valor total de TRECE MILLONES TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS MCTE ($13.032.880,00).

De acuerdo con lo anterior, se justifica plenamente la suscripción de un otrosí modificatorio, cuyo contenido deberá reflejar:

- Cambio en el alcance físico del objeto, sustituyendo el predio Amaneceres del Valle (matrícula No. 190-94128) por los predios de matrículas Nos. 190-224794 y 190-224795.
- Ajuste del valor contractual, conforme a la nueva cotización remitida, quedando el valor final del contrato en $31.022.963 INCLUIDO IVA DEL 19%
- Prorroga de 10 días del plazo de ejecución.
- Mantenimiento del objeto contractual esencial, consistente en la realización de avalúos comerciales.

Todo lo anterior en estricto cumplimiento del régimen jurídico de la contratación estatal, sin desnaturalizar el objeto del contrato, ni vulnerar los principios de economía, eficiencia y responsabilidad. Por lo cual, se procede a remitir el presente documento al contratista.

Para constancia se firma en Valledupar - Cesar, a los 09 días del mes de diciembre de 2025.

GABRIEL HERNANDO PINEDA ARREGOCES
Gerente.

C.C. Jesús Manuel Salas Orozco – Subgerente de planeación.

C.C. CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR.- Contratista

C.C. Rosa Maria Alvarez Sarmiento – Secretaria general.

Revisó: María Inés Arteta E. – Prof. Univ. Adscrita a Sec. General.

Proyectó: Jessica Calderón – Abog.

Valledupar, 06 de diciembre de 2025

Señor
GABRIEL PINEDA
Fondo de Vivienda de interés Social
Ciudad

Referencia: Cotización de servicio

De acuerdo con su solicitud nos permitimos proponer el valor de los honorarios, del estudio de avalúo, de los inmuebles urbanos identificados, asi:

OBJETO:
***Avalúo Corporativo*:** Estudio que emite el gremio; en el que interviene como ponente uno de sus miembros registrado; posteriormente revisado por un Comité Técnico conformado por tres miembros seleccionados entre los más experimentados en la especialidad de cada estudio; quienes emiten el informe con estricto apego a la normatividad nacional vigente, de manera relevante a la Normas Técnicas Sectorial Colombina (NTS) y a los estándares internacionales emitidos por la Internacional Valuation Standards Comitte (IVSC).

VALOR:

CONCEPTO		AREA M2	TARIFA SAE/m2	VALOR
LOTE N° 1	Lote 2 SMD	990.44	$ 2.904	$ 2´876.237
LOTE N° 2	Lote SMD (VIP)	11.068,56	$ 500	$ 5´534.280
		Subtotal		$ 8´410.517
IVA		19%		$ 1´597.998
TOTAL				**$10.008.515.00**

El valor del servicio es**: DIEZ MILLONES OCHO MIL QUINIENTOS QUINCE PESOS MCTE.**

VIGENCIA DE LA PROPUESTA: 1 mes

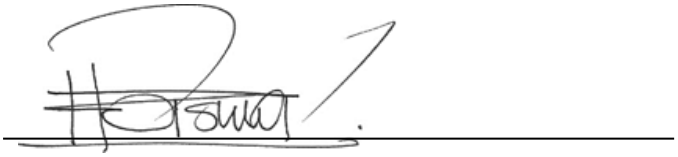
PLAZO PARA ENTREGA DEL INFORME: 5 días después de realizada la visita.

FORMA DE PAGO: Se debe cancelar 50% del valor del servicio de manera anticipada, al ordenar el trabajo; el valor restante una vez realizado el estudio, para recibir el informe.

Nota: favor consignar en nuestra cuenta corriente No. 0938000100153897 del banco BBVA.

Agradecemos su amable atención y quedamos atentos a cualquier inquietud en nuestras oficinas localizadas en la Calle 16 N° 11 A -10 Oficina 203, edificio FINICESAR de Valledupar o al correo lonjacesar@gmail.com.

Atentamente,



HELCÍAS RODOLFO CASTILLA VALERA
Gerente

Valledupar, 05 de diciembre del 2025

Doctor
GABRIEL HERNANDO PINEDA ARREGOCES
Gerente FONVISOCIAL
Calle 16 Nº 8 – 25, Valledupar – Cesar.
Email: fonvisocial@valledupar-cesar.gov.co

REF.: CONTRATO NO. 006-MC-2025. PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.
ASUNTO: OBSERVACION, ESTUDIOS DE AVALUOS PREDIOS AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

Cordial y afectuoso saludo;

Por medio del presente y con relación al asunto de la referencia, nos permitimos informarle todo lo concerniente sobre la ejecución del contrato de la referencia, con respecto a: **"consideraciones e imposibilidad de ejecutar los Estudios de avalúos de los predios, solicitados con respecto al Barrio Nuevo Amaneceres del Valle",** de acuerdo a lo expresado por el contratista en los siguientes términos:

… ( ) En consideración al objeto del contrato de la referencia, nos permitimos hacer a ustedes las siguientes consideraciones:

1. *Se identifica en los estudios previos como Lote N°1, el terreno donde se desarrolló un sector del barrio Amaneceres del Valle, perteneciente a la comuna 2 de la ciudad con un área bruta de 3.7 hectáreas aproximadamente (37.000,00 m2.)*
2. *En esta área de ocupación se hayan construidas viviendas con características urbanas y especificaciones constructivas de una tipología superior a las establecidas para VIP. (Ver fotografías).*
3. *En este sitio se verificaron ofertas de mercado con valores superiores a los establecidos par VIS y VIP. (Ver fotografías).*

Por las consideraciones anteriores nos permitimos afirmar, que estos terrenos tienen un valor superior a los requeridos para desarrollar este programa de FONVISOCIAL y sugerimos muy respetuosamente la elección de otra ubicación con características acordes al objetivo de este programa.

Según lo antes descrito por el contratista, como supervisor, solicitamos al comité, se realice la viabilidad jurídica de dicha solicitud y poder identificar otro sector o predios, que se encuentren dentro del perímetro urbano de la ciudad y se puedan solicitar los estudios de avalúos respectivos y poder ejecutar a buen término el objeto contractual.

Atentamente;

JESUS MANUEL SALAS OROZCO
Subgerente de Planeación

Proyecto:	Revisó:	Revisó:
Lenin Ernesto Linde Amaya	Jesús Manuel Salas Orozco	María Inés Arrieta
Profesional Universitario Adscrito a Subgerencia de Planeación	Subgerente de Planeación	Profesional Universitaria Secretaria General

Valledupar, 06 de diciembre de 2025

Señores

JESUS MANUEL SALAS OROZCO
SUBGERENTE DE PLANEACIÓN - FONVISOCIAL
Supervisor contrato 006-MC-2025

CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR
Contratista contrato No. 006-MC-2025

Asunto: RESPUESTA OFICIO "OBSERVACION, ESTUDIOS DE AVALUOS PREDIOS AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR".

Cordial Saludo,
Por medio del presente, en el marco del oficio remitido por su dependencia el 05 de diciembre de 2025, donde se menciona lo comunicado por el contratista en el marco del contrato No. 006-MC-2025, cuyo objeto corresponde a la "PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR", se procede a emitir el presente documento, dando respuesta a su requerimiento y precisando condiciones importantes en el marco de los objetivos de la entidad FONVISOCIAL.

Que el día 15 de octubre de 2025, FONVISOCIAL emitió carta de aceptación de la oferta a favor del proponente CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR, en el marco del proceso de selección de mínima cuantía 006 de 2025, cuyo objeto corresponde a "PRESTACION DE SERVICIOS PARA REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR", cuyo objeto pretendía la realización de tres avalúos importantes para el cumplimiento del objetivo misional de la entidad, no obstante, conforme lo comunicado con el contratista en mención, se recomienda que uno de los predios objeto de avalúo sea reconsiderado, en atención a lo siguiente:

> "*(...) En consideración al objeto del contrato de la referencia, nos permitimos hacer a ustedes las siguientes consideraciones:*
>
> 1. *Se identifica en los estudios previos como Lote N°1, el terreno donde se desarrolló un sector del barrio Amaneceres del Valle, perteneciente a la comuna 2 de la ciudad con un área bruta de 3.7 hectáreas aproximadamente (37.000,00 m2.)*
> 2. *En esta área de ocupación se hayan construidas viviendas con características urbanas y especificaciones constructivas de una tipología superior a las establecidas para VIP. (Ver fotografías).*
> 3. *En este sitio se verificaron ofertas de mercado con valores superiores a los establecidos par VIS y VIP. (Ver fotografías).*

Por las consideraciones anteriores nos permitimos afirmar, que estos terrenos tienen un valor superior a los requeridos para desarrollar este programa de FONVISOCIAL y sugerimos muy respetuosamente la elección de otra ubicación con características acordes al objetivo de este programa."

Evidenciada la necesidad de replantear la realización del avalúo sobre el predio Amaneceres del Valle identificado con folio de matrícula No. 190 - 94128, y de la destinación de dicha área para la ejecución de un programa de vivienda, el presente en condición de director de la entidad, y propendiendo por la ejecución de programas y proyectos en proceso de desarrollo en la entidad, ha evidenciado que se lleva a cabo en la dependencia de planeación y jurídica, el proceso de revisión de un predio postulado en la convocatorio pública llevada cabo por la entidad para adquirir un lote de terreno con uso principal residencial, cuya destinación será la ejecución y construcción de un proyecto de viviendas de interés prioritario (VIP), esto con el fin de dar cumplimiento a la iniciativa de inversión contemplada en el Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027, cuyo enfoque es ampliar y favorecer el acceso a las soluciones de vivienda de los hogares, priorizando aquellos en condiciones de vulnerabilidad, que no cuentan con una solución habitacional.

En ese sentido, y con el propósito de dar cumplimiento a los requisitos legales exigidos para la adquisición de bienes inmuebles, resulta procedente adelantar el estudio de avalúo comercial de los predios identificados con folio de matrícula No. 190-224794 Y 190-224795, con un área total de 12.059M2 (1,2 HAS), de conformidad con la normativa vigente, el cual constituye un requisito indispensable para determinar el valor del inmueble y garantizar la legalidad, transparencia y correcta destinación de los recursos públicos, conforme lo planteado en el numeral primero del artículo 2.2.1.2.1.4.10. del Decreto 1082 de 2015.

Una vez analizados los antecedentes del contrato, el objeto contractual, las condiciones técnicas y jurídicas que rigen su ejecución, así como la normatividad aplicable en materia de adquisición de predios por parte de las entidades públicas, se considera jurídicamente viable proceder con la identificación de otro predio ubicado dentro del perímetro urbano del municipio, distinto al inicialmente contemplado, siempre que dicho cambio no implique la modificación del objeto contractual ni desnaturalice su finalidad.

En consecuencia, se autoriza y avala jurídicamente la realización del avalúo del predio que cumpla con las condiciones técnicas, urbanísticas y jurídicas requeridas, con el fin de continuar con la ejecución del contrato y asegurar su culminación en debida forma, conforme al marco legal aplicable.

En dicho sentido, y con el fin de lograr la modificación del contrato, se requiere al contratista CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR, que remita a esta dependencia y al supervisor, cotización del valor por metro cuadrado y total en el que incurriría la entidad para llevar a cabo el avalúo de los predios identificados con folio de matrícula No. 190-224794 Y 190-224795, con un área total de 12.059M2 (1,2 HAS), para

dicha actividad, se remite copia de los folios de matriculas de los predios en mención, y documentos técnicos que se cuentan sobre los predios.

Que una vez allegada la cotización respectiva, se procederá a revisar por parte de la entidad, la viabilidad de realizar el modificatorio respectivo, con el fin de lograr el cambio en la clausula denominada alcance del objeto dentro de la Carta de Aceptación de la oferta emitida a favor del contratista, y verificar que el cambio respectivo no modifica el objeto contractual, sino que busca su ejecución y la satisfacción de la necesidad que evidencia la entidad.

Lo anterior se emite para los fines pertinentes y para que, de considerarlo procedente, se continúe con las actuaciones administrativas necesarias.

Atentamente,

GABRIEL HERNANDO PINEDA ARREGOCES.
GERENTE

Revisó	Proyectó
María Inés Arteta Silverria	Jessica Calderón
Prof. Univ. Secretaria General	Abog. Contratista.