DOCUMENTO TÉCNICO SOPORTE DE LA MGA

Nombre del Proyecto:

ACTUALIZACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DE PREDIOS ESTRATÉGICOS PARA LA ESTRUCTURACIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR

FONVISOCIAL

GABRIEL PINEDA ARREGOCES

ALCALDIA MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

ERNESTO OROZCO DURÁN

JULIO - 2026

CALLE 16 # 8-25 BARRIO CENTRO
Horario de atención:
LUNES A VIERNES
8:00 AM - 1:00 PM Y DE 3:00 PM - 5:00 PM
planeacion.fonvisocial@gmail.com

RESUMEN EJECUTIVO DEL PROYECTO

Nombre del proyecto	ACTUALIZACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DE PREDIOS ESTRATÉGICOS PARA LA ESTRUCTURACIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.
Objetivo General	Actualizar los avalúos comerciales de predios estratégicos para fortalecer la estructuración de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en el municipio de Valledupar.
Alcance	Elaboración y entrega de los avalúos comerciales de dos (2) predios estratégicos del municipio de Valledupar, generando información técnica que fortalezca la estructuración de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).
Ubicación	Valledupar
Beneficiarios	3.740 personas (indirectos)
Duración financiera y Física del proyecto	Física: 15 días Financiera: 1 mes
Monto del proyecto	**DIECISIETE MILLONES NOVECIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/CTE ($17.928.532).**

INTRODUCCIÓN

El acceso a una vivienda digna constituye uno de los principales retos de la política pública de desarrollo territorial y constituye un eje fundamental para reducir el déficit habitacional, mejorar las condiciones de vida de la población y promover un crecimiento urbano ordenado y sostenible. En este contexto, el Municipio de Valledupar, a través de FONVISOCIAL, viene adelantando acciones encaminadas a identificar, consolidar y habilitar suelo apto para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), orientados principalmente a la atención de hogares en condición de vulnerabilidad.

Como parte de este proceso, se han identificado dos predios estratégicos que, de acuerdo con la revisión preliminar del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) 2023, presentan condiciones urbanísticas favorables para el desarrollo de proyectos habitacionales. El primero corresponde al lote ubicado en el sector Villa Bolivariana (Lote No. 4), con un área aproximada de 28.963,11 m², localizado en la Comuna 2 y clasificado con tratamiento urbanístico de desarrollo y uso residencial.

El segundo corresponde al predio ubicado en la Urbanización El Porvenir, Manzana C-4, localizado en la Comuna 3, conformado por veinticuatro (24) lotes bifamiliares que

CALLE 16 # 8-25 BARRIO CENTRO
Horario de atención:
LUNES A VIERNES
8:00 AM - 1:00 PM Y DE 3:00 PM - 5:00 PM
planeacion.fonvisocial@gmail.com

permiten el desarrollo de cuarenta y ocho (48) soluciones de vivienda, actualmente urbanizados y disponibles para su ejecución.

No obstante, para avanzar en la estructuración técnica, financiera y jurídica de estos proyectos es indispensable contar con el valor comercial actualizado de los inmuebles, determinado mediante avalúos realizados por profesionales o entidades debidamente habilitadas conforme a la normatividad vigente. Dichos avalúos constituyen un insumo esencial para establecer el valor real de los predios, soportar procesos de adquisición, incorporación al patrimonio público, negociación, formulación de proyectos de inversión, gestión de fuentes de financiación y demás actuaciones administrativas relacionadas con el desarrollo de programas de vivienda.

En consecuencia, se hace necesaria la contratación del servicio de avalúo comercial de los dos predios identificados, garantizando que la información obtenida sea objetiva, técnicamente sustentada y ajustada a los lineamientos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y las demás disposiciones legales aplicables. Los resultados de estos avalúos servirán como base para la toma de decisiones por parte de FONVISOCIAL y del Municipio de Valledupar en la estructuración de futuros proyectos de Vivienda de Interés Prioritario.

1. ANTECEDENTES

El municipio de Valledupar ha registrado durante los últimos años un crecimiento sostenido de su población urbana, acompañado de una expansión física de la ciudad y de una creciente demanda de vivienda para los hogares de menores ingresos. Esta dinámica ha incrementado la presión sobre el suelo urbanizable y ha evidenciado la necesidad de fortalecer la planificación territorial mediante la identificación y consolidación de predios aptos para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

De acuerdo con las proyecciones poblacionales y la información estadística utilizada por la Administración Municipal en la formulación de sus instrumentos de planificación, Valledupar supera los 588.000 habitantes, de los cuales aproximadamente 497.000 residen en el área urbana, concentrándose allí la mayor demanda de soluciones habitacionales. Este crecimiento poblacional, sumado a fenómenos como la migración, la conformación de nuevos hogares y las limitaciones en la oferta de vivienda asequible, ha generado un déficit habitacional que exige una respuesta institucional permanente.

CALLE 16 # 8-25 BARRIO CENTRO
Horario de atención:
LUNES A VIERNES
8:00 AM - 1:00 PM Y DE 3:00 PM - 5:00 PM
planeacion.fonvisocial@gmail.com

A esta situación se suma que el municipio presenta importantes desafíos sociales reflejados en indicadores de pobreza, informalidad laboral y desempleo, condiciones que limitan la capacidad de numerosos hogares para acceder a vivienda mediante mecanismos de mercado y hacen indispensable la implementación de programas públicos orientados a la producción de Vivienda de Interés Prioritario.

En respuesta a esta problemática, el Municipio de Valledupar, a través del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana – FONVISOCIAL, ha venido liderando diferentes estrategias encaminadas a promover el acceso a una vivienda digna, fortalecer la gestión del suelo y estructurar proyectos que permitan acceder a recursos provenientes del Gobierno Nacional, del Sistema General de Regalías, de convenios interadministrativos y de otras fuentes de financiación.

Durante los últimos años, FONVISOCIAL ha adelantado procesos de identificación, análisis y priorización de predios con vocación urbanística para el desarrollo de proyectos habitacionales, considerando criterios relacionados con la localización, disponibilidad de servicios públicos, clasificación del suelo, tratamiento urbanístico, accesibilidad y compatibilidad con las determinantes establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio.

Como resultado de este proceso técnico fueron identificados dos predios estratégicos que reúnen condiciones favorables para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario. El primero corresponde al lote ubicado en el sector Villa Bolivariana – Lote No. 4, localizado en la Comuna 2, con un área aproximada de 28.963,11 m², clasificado dentro del POT con tratamiento urbanístico de desarrollo y uso residencial.

El segundo corresponde a la Urbanización El Porvenir – Manzana C-4, localizada en la Comuna 3, integrada por veinticuatro (24) lotes bifamiliares con capacidad para desarrollar cuarenta y ocho (48) soluciones de Vivienda de Interés Prioritario, los cuales se encuentran urbanizados y disponibles para su aprovechamiento.

No obstante, la identificación de predios constituye únicamente una de las etapas del proceso de estructuración de proyectos de vivienda. Para avanzar hacia la formulación técnica, financiera y jurídica de estas iniciativas resulta indispensable contar con información objetiva y actualizada sobre el valor comercial de los inmuebles, la cual constituye un requisito para soportar procesos de negociación, adquisición, incorporación al patrimonio público, estimación de costos de inversión, análisis de viabilidad financiera y gestión de recursos ante las diferentes entidades financiadoras.

CALLE 16 # 8-25 BARRIO CENTRO
Horario de atención:
LUNES A VIERNES
8:00 AM - 1:00 PM Y DE 3:00 PM - 5:00 PM
planeacion.fonvisocial@gmail.com

Los avalúos comerciales representan, además, un instrumento técnico que brinda seguridad jurídica y transparencia en la administración de los recursos públicos, al establecer el valor real de los inmuebles mediante metodologías reconocidas por la normatividad colombiana y aplicadas por profesionales inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA). Su actualización permite que las decisiones relacionadas con la adquisición o incorporación de predios se fundamenten en criterios técnicos, objetivos y verificables, reduciendo riesgos administrativos, financieros y patrimoniales.

En este contexto, la actualización del valor comercial de los predios estratégicos identificados por FONVISOCIAL se constituye en una actuación prioritaria para continuar con el proceso de estructuración de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario en el municipio de Valledupar, fortaleciendo el banco de suelo municipal y generando las condiciones necesarias para acceder oportunamente a futuras convocatorias y mecanismos de financiación destinados a la construcción de vivienda para la población más vulnerable.

1.1. Marco normativo

El proyecto se fundamenta en la siguiente normativa:

- Constitución Política de 1991 – arts. 51 y 366 (derecho a vivienda digna y servicios públicos básicos).
- Ley 388 de 1997 – Ordenamiento territorial y planes parciales de mejoramiento integral.
- Ley 1537 de 2012 – Acceso a vivienda y hábitat digno.
- Ley 2044 de 2020 – Legalización de asentamientos humanos ilegales consolidados y precarios.
- Ley 1673 de 2013 - Reglamenta la actividad del avaluador en Colombia, establece el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y determina que los avalúos utilizados en actuaciones administrativas y judiciales deberán ser realizados por personas naturales o jurídicas legalmente habilitadas.Decreto 1077 de 2015 – Trámite de legalización urbanística.
- Decreto 556 de 2014 - Reglamenta parcialmente la Ley 1673 de 2013 y establece las disposiciones relacionadas con el ejercicio de la actividad valuatoria y el funcionamiento del Registro Abierto de Avaluadores.
- Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) - Establece los procedimientos y metodologías para la realización de avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos y rurales, constituyéndose en uno de los principales referentes técnicos para la determinación del valor comercial de los predios objeto del presente proyecto.

CALLE 16 # 8-25 BARRIO CENTRO
Horario de atención:
LUNES A VIERNES
8:00 AM - 1:00 PM Y DE 3:00 PM - 5:00 PM
planeacion.fonvisocial@gmail.com

- Plan de Ordenamiento Territorial de Valledupar (vigente) – directrices de uso del suelo y desarrollo urbano.

En concordancia con este marco legal y técnico, el proyecto responde a la necesidad de formalizar, integrar y mejorar los barrios precarios de Valledupar, como parte de las metas nacionales y municipales de hábitat y desarrollo urbano sostenible.

1.2. Contribución del Proyecto a la Política Pública

El proyecto Urbanización Parque Azul contribuye directamente a la política pública de vivienda al ampliar la oferta de Vivienda de Interés Prioritario en el municipio de Valledupar, facilitando el acceso a soluciones habitacionales formales para hogares de bajos ingresos dentro de los topes normativos nacionales. Mediante el uso eficiente del suelo público y un esquema de financiación sostenible, la iniciativa fortalece la función social del suelo, promueve el acceso progresivo a la propiedad y aporta al cierre de brechas habitacionales, en coherencia con los lineamientos del sector vivienda y el Plan de Desarrollo Municipal 2024–2027.

1.2.1. Contribución al Plan de Desarrollo Nacional

Plan de Desarrollo:	COLOMBIA POTENCIA MUNDIAL DE LA VIDA (2022 – 2026)
Transformación 5:	Convergencia regional
Pilar:	11. Bloque estratégico I 1. Integración intrarregional (interurbana, urbano-rural, subregional) a partir de: i) el desarrollo de ciudades más sostenibles, compactas y equitativas
Catalizador 3:	Territorios más humanos: hábitat integral

1.2.2. Plan de Desarrollo del Departamental o Sectorial

Plan de Desarrollo:	GOBERNANDO EL CESAR IMPARABLE 2024-2027
Línea Estratégica:	PILAR 3. CESAR HUMANO, TEJIDO CON BIENESTAR SOCIAL
Componente:	VIVIENDA
Programa:	11. ENTORNOS DE VIDA DIGNOS: ACCESO DE VIVIENDA PARA TODOS

1.2.3. Plan de Desarrollo Municipal

PLAN DE DESARROLLO	"VALLEDUPAR, MUNICIPIO EQUITATIVO Y SOLIDARIO" 2024-2027
EJE TRANSFORMADOR	EJE TRANSFORMADOR 4. GESTIÓN EFICIENTE PARA EL DESARROLLO
CATALIZADOR:	CATALIZADOR 401. FORTALECIMIENTO A LA GESTIÓN Y DIRECCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA TERRITORIAL
HABILITADOR:	Habilitador 4011. Fortalecimiento de la Gestión de Calidad y Control
META:	Número de avalúos realizados
Meta del proyecto:	2 avalúos realizados

CALLE 16 # 8-25 BARRIO CENTRO
Horario de atención:
LUNES A VIERNES
8:00 AM - 1:00 PM Y DE 3:00 PM - 5:00 PM
planeacion.fonvisocial@gmail.com

2. DIAGNOSTICO Y SITUACION EXISTENTE

El municipio de Valledupar presenta una dinámica de crecimiento urbano y expansión demográfica que ha incrementado la demanda de suelo apto para el desarrollo de proyectos de vivienda, especialmente aquellos orientados a la población de menores ingresos. De acuerdo con las proyecciones demográficas utilizadas por la administración municipal, el municipio supera los 580.000 habitantes, concentrándose cerca del 88 % de la población en el área urbana, situación que ejerce una presión permanente sobre la oferta de suelo urbanizable, los servicios públicos y la infraestructura urbana.

En respuesta a esta dinámica, el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Valledupar – FONVISOCIAL ha liderado durante más de dos décadas la formulación y ejecución de programas de Vivienda de Interés Social (VIS), Vivienda de Interés Prioritario (VIP), mejoramiento de vivienda, titulación y legalización predial, consolidando una importante experiencia institucional en la gestión del suelo y en la estructuración de proyectos de inversión para atender las necesidades habitacionales de la población vulnerable. Entre los proyectos desarrollados se destacan las urbanizaciones Nando Marín, Lorenzo Morales, El Porvenir, La Nevada, las primeras etapas de Villa Bolivariana y diversos programas de mejoramiento y titulación de predios.

El Plan de Desarrollo Municipal 2024–2027 "Valledupar, Municipio Equitativo y Solidario" reconoce la vivienda y el hábitat como un componente estratégico del desarrollo territorial y plantea la necesidad de fortalecer la gestión del suelo para garantizar la ejecución de proyectos habitacionales que permitan mejorar las condiciones de vida de la población. Asimismo, el Plan de Ordenamiento Territorial identifica sectores con potencial para el desarrollo de nuevos proyectos de vivienda, entre ellos Villa Bolivariana y El Porvenir, cuyas condiciones urbanísticas permiten proyectar futuras intervenciones de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

No obstante, para que estos predios puedan incorporarse a procesos de estructuración, financiación y ejecución de proyectos de vivienda, es indispensable contar con información técnica actualizada que permita determinar su valor comercial conforme a las metodologías establecidas por la normatividad nacional. El avalúo comercial constituye un requisito técnico para soportar procesos de negociación, adquisición, incorporación al patrimonio público, estructuración financiera de proyectos y formulación de inversiones, garantizando transparencia, seguridad jurídica y adecuada planeación de los recursos públicos.

CALLE 16 # 8-25 BARRIO CENTRO
Horario de atención:
LUNES A VIERNES
8:00 AM - 1:00 PM Y DE 3:00 PM - 5:00 PM
planeacion.fonvisocial@gmail.com

Actualmente, FONVISOCIAL ha identificado dos predios estratégicos con potencial para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario: el lote ubicado en el sector Villa Bolivariana y el predio correspondiente a la Urbanización El Porvenir, los cuales requieren la actualización de su avalúo comercial como etapa previa para avanzar en la estructuración de proyectos de inversión y en la gestión de recursos destinados a la construcción de nuevas soluciones habitacionales. Esta actuación permitirá fortalecer la gestión del banco de suelo municipal y disponer de información técnica confiable para la toma de decisiones relacionadas con el desarrollo urbano y la política pública de vivienda.

Registro fotográfico

Predio 1: Urbanización EL PORVENIR



Predio 2: Lote 4 (IDEMA) sector Villa Bolivariana.



CALLE 16 # 8-25 BARRIO CENTRO
Horario de atención:
LUNES A VIERNES
8:00 AM - 1:00 PM Y DE 3:00 PM - 5:00 PM
planeacion.fonvisocial@gmail.com

2.1. Identificación y Descripción del Problema

A pesar de que el municipio de Valledupar cuenta con predios identificados para el desarrollo de futuros proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), actualmente FONVISOCIAL no dispone de avalúos comerciales actualizados de algunos de estos inmuebles, situación que limita la consolidación de la información técnica requerida para la estructuración de proyectos de inversión y la gestión de recursos destinados a la ejecución de programas de vivienda.

La actualización del valor comercial de un predio constituye un requisito técnico dentro de los procesos de formulación y estructuración de proyectos habitacionales, ya que permite determinar el costo real del suelo, soportar procesos de adquisición o negociación cuando corresponda, establecer aportes en especie, realizar análisis de viabilidad financiera y cumplir los requerimientos técnicos exigidos por las entidades financiadoras y por la normatividad vigente en materia de gestión predial.

La ausencia de esta información genera restricciones para la toma de decisiones institucionales, retrasa la estructuración de proyectos de vivienda y disminuye la capacidad del municipio para gestionar oportunamente recursos de cofinanciación provenientes del Gobierno Nacional, del Sistema General de Regalías y de otras fuentes de financiación, debido a que los costos asociados al componente predial no pueden sustentarse con información comercial actualizada.

Esta situación cobra especial importancia si se considera que el municipio presenta una demanda significativa de soluciones habitacionales. De acuerdo con la información del DANE y del diagnóstico territorial del municipio, el 42,3 % de la población presenta algún tipo de déficit habitacional, equivalente aproximadamente a 53.000 hogares, de los cuales el 31,8 % corresponde a déficit cualitativo y el 10,6 % a déficit cuantitativo. Asimismo, el 51 % de la población se encuentra en condición de pobreza monetaria y el 30,5 % presenta pobreza multidimensional, condiciones que incrementan la demanda de programas públicos de vivienda y hacen necesaria la disponibilidad permanente de proyectos técnicamente estructurados.

En consecuencia, el problema central del presente proyecto se define como:

Insuficiente disponibilidad de información técnica actualizada sobre el valor comercial de predios estratégicos destinados a la estructuración de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en el municipio de Valledupar.

CALLE 16 # 8-25 BARRIO CENTRO
Horario de atención:
LUNES A VIERNES
8:00 AM - 1:00 PM Y DE 3:00 PM - 5:00 PM
planeacion.fonvisocial@gmail.com

La atención de esta problemática permitirá a FONVISOCIAL fortalecer la gestión del suelo, contar con información técnica confiable para la formulación de proyectos de inversión y avanzar en la estructuración de iniciativas que contribuyan al cumplimiento de las metas institucionales relacionadas con el acceso a la vivienda digna.

2.2. Magnitud del problema e indicadores de referencia

Indicador	Situación actual	Fuente
Predios estratégicos objeto del proyecto	2 predios	FONVISOCIAL – Identificación de predios estratégicos para proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).
Avalúos comerciales actualizados disponibles	0	Diagnóstico institucional FONVISOCIAL, 2026.
Déficit habitacional total	42,3 %	DANE – Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV), consolidado en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y Plan de Desarrollo Municipal 2024–2027.
Hogares con déficit habitacional	Aproximadamente 53.000 hogares	DANE – CNPV, consolidado en el POT y Plan de Desarrollo Municipal 2024–2027.
Déficit habitacional cualitativo	31,8 %	DANE – CNPV, consolidado en el POT y Plan de Desarrollo Municipal 2024–2027.
Déficit habitacional cuantitativo	10,6 %	DANE – CNPV, consolidado en el POT y Plan de Desarrollo Municipal 2024–2027.
Pobreza monetaria	51 %	DANE – Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH), citada en el Plan de Desarrollo Municipal 2024–2027.
Pobreza multidimensional	30,5 %	DANE – Índice de Pobreza Multidimensional (IPM), citado en el Plan de Desarrollo Municipal 2024–2027.

2.3. Problema central:

Insuficiente disponibilidad de avalúos comerciales actualizados de predios estratégicos para la estructuración de proyectos de Vivienda de Interés Social y Prioritario en el municipio de Valledupar.

CALLE 16 # 8-25 BARRIO CENTRO
Horario de atención:
LUNES A VIERNES
8:00 AM - 1:00 PM Y DE 3:00 PM - 5:00 PM
planeacion.fonvisocial@gmail.com



2.4. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE PARTICIPANTES

2.4.1. Identificación de participantes

Entidad	Posición	Intereses o Expectativas	Contribución o Gestión
Municipio de Valledupar	Cooperante	Fortalecer la gestión del suelo y avanzar en el cumplimiento de las metas del Plan de Desarrollo relacionadas con el acceso a vivienda digna, mediante la estructuración de proyectos habitacionales.	Financiar el proyecto, realizar el seguimiento a su ejecución y articular las acciones institucionales necesarias para la incorporación de los resultados en la planeación y formulación de proyectos de inversión.
Fonvisocial	Cooperante	Contar con información técnica actualizada que permita soportar la estructuración, formulación y	Liderar la ejecución del proyecto, definir los predios objeto de valoración, supervisar la elaboración de los avalúos comerciales y utilizar

CALLE 16 # 8-25 BARRIO CENTRO
Horario de atención:
LUNES A VIERNES
8:00 AM - 1:00 PM Y DE 3:00 PM - 5:00 PM
planeacion.fonvisocial@gmail.com

		gestión de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).	los resultados como soporte para la formulación y gestión de proyectos habitacionales.
Comunidad	Beneficiario	Acceder en el mediano y largo plazo a proyectos de vivienda que respondan a sus necesidades habitacionales y contribuyan al mejoramiento de su calidad de vida.	Constituir la población beneficiaria final de los proyectos de vivienda que se estructuren con base en la información técnica generada mediante la actualización de los avalúos comerciales.

2.4.2. Análisis de los participantes

La participación de la Alcaldía Municipal de Valledupar y de FONVISOCIAL resulta determinante para garantizar la disponibilidad de información técnica actualizada que permita fortalecer la estructuración de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP). Mientras la Administración Municipal aporta los recursos y orienta la política pública de vivienda, FONVISOCIAL actúa como entidad ejecutora y responsable de incorporar los resultados del proyecto en los procesos de formulación y gestión de nuevas iniciativas habitacionales.

Por su parte, la comunidad constituye el beneficiario final de la intervención, en la medida en que la actualización de los avalúos comerciales facilita la preparación de proyectos técnicamente viables, incrementando las posibilidades de gestionar recursos para futuras soluciones de vivienda dirigidas a la población que presenta necesidades habitacionales.

2.5. POBLACIÓN AFECTADA Y OBJETIVO

2.5.1. Población afectada por el problema

Tipo Población	Número	Fuente de la Información
Personas	**23.320 en promedio**	De acuerdo con el DANE comprende el 10.6% (déficit cuantitativo habitacional)

2.5.2. Localización de la población afectada

Región	Departamento	Municipio	Centro Poblado/ Resguardo	Localización específica
Caribe	Cesar	Valledupar	N.A	Todo el municipio de Valledupar

CALLE 16 # 8-25 BARRIO CENTRO
Horario de atención:
LUNES A VIERNES
8:00 AM - 1:00 PM Y DE 3:00 PM - 5:00 PM
planeacion.fonvisocial@gmail.com

2.5.3. Población objetivo a beneficiar

Tipo de población	Descripción
Población objetivo directa	FONVISOCIAL (1 entidad pública).
Beneficiarios finales o indirectos	Hogares del municipio con déficit habitacional que podrán beneficiarse de 748 futuras soluciones de Vivienda de Interés Prioritario, distribuidas en los dos lotes avaluados.
Cobertura territorial	Municipio de Valledupar.

Tipo Población	Número	Fuente de la Información
Personas	3.740	Promedio de personas con déficit habitacional que podrán beneficiarse de 748 futuras soluciones de Vivienda de Interés Prioritario, distribuidas en los dos lotes avaluados. estimación 2026, proyección poblacional Banco de Proyectos. Metodología DANE.

2.3.4. Localización de la población objetivo

Región	Departamento	Municipio	Centro Poblado	Localización específica
Caribe	Cesar	Valledupar	Urbano	• Villa Bolivariana Lote 4 • El Porvenir

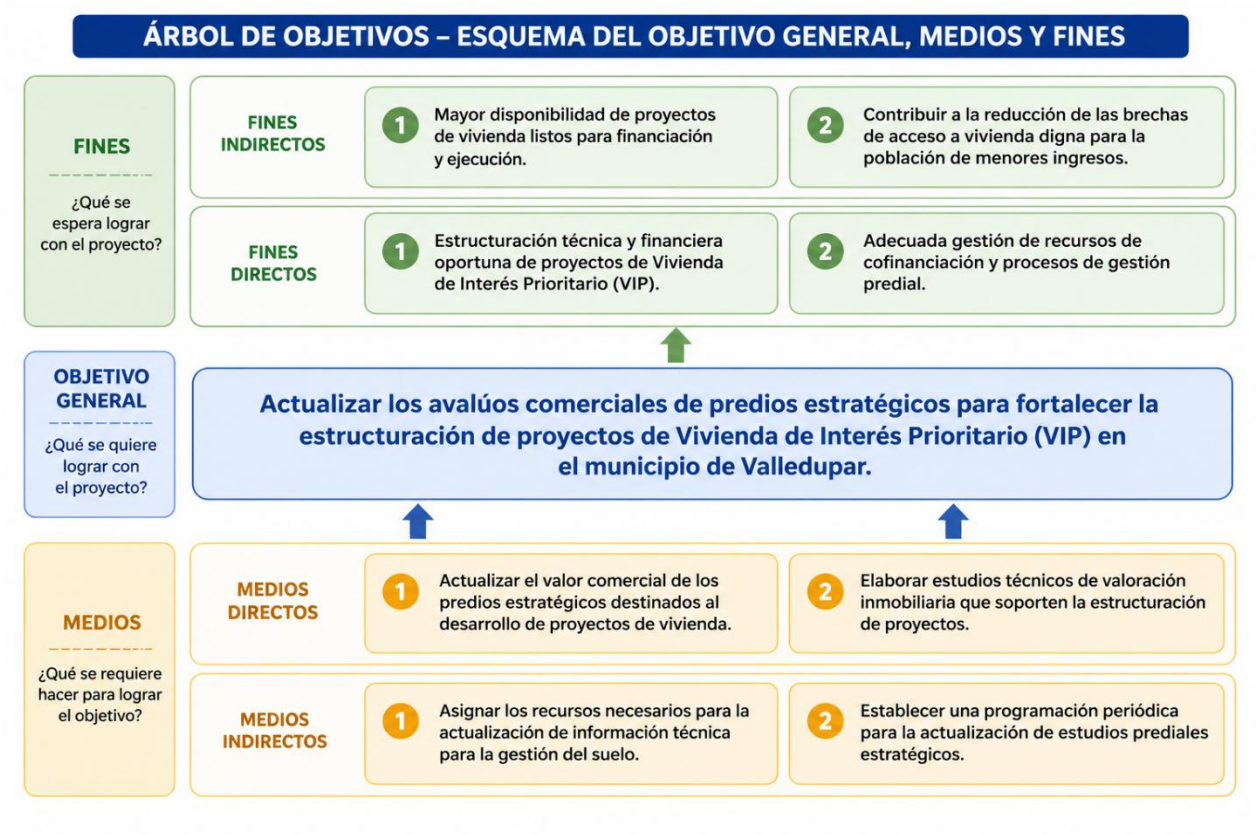
El presente proyecto corresponde a una intervención de pre inversión, cuyo propósito es generar información técnica especializada mediante la actualización de los avalúos comerciales de dos predios estratégicos destinados a la estructuración de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP). En consecuencia, la población objetivo directa está representada por el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Valledupar (FONVISOCIAL), entidad encargada de la formulación y gestión de proyectos habitacionales, la cual utilizará los estudios resultantes para fortalecer los procesos de planeación, estructuración y gestión de recursos, con una proyección estimada de 748 soluciones de vivienda VIP distribuidas en estos dos lotes. Por su parte, la población afectada corresponde a los hogares del municipio que presentan necesidades habitacionales y que actualmente ven limitadas las oportunidades de acceder a nuevos proyectos de vivienda debido, entre otros factores, a la insuficiente disponibilidad de información técnica actualizada para soportar su formulación. Si bien estos hogares no reciben un beneficio directo durante la ejecución del presente

CALLE 16 # 8-25 BARRIO CENTRO
Horario de atención:
LUNES A VIERNES
8:00 AM - 1:00 PM Y DE 3:00 PM - 5:00 PM
planeacion.fonvisocial@gmail.com

proyecto, constituyen los beneficiarios finales de las futuras iniciativas de vivienda que podrán estructurarse con base en los avalúos comerciales realizados.

2.6. OBJETIVOS GENERAL Y ESPECÍFICOS

2.6.1. Árbol de objetivos



2.6.2. Objetivo General – Propósito

Actualizar los avalúos comerciales de predios estratégicos para fortalecer la estructuración de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en el municipio de Valledupar.

2.6.3. Objetivos Específicos

- Contar con información comercial actualizada de los predios estratégicos destinados al desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).
- Disponer de estudios técnicos de valoración inmobiliaria que soporten la estructuración de proyectos de vivienda.

CALLE 16 # 8-25 BARRIO CENTRO
Horario de atención:
LUNES A VIERNES
8:00 AM - 1:00 PM Y DE 3:00 PM - 5:00 PM
planeacion.fonvisocial@gmail.com

- Fortalecer la inversión en la actualización de información técnica para la gestión del suelo destinada al desarrollo de proyectos habitacionales.
- Promover la actualización periódica de los estudios prediales estratégicos requeridos para la estructuración de proyectos de vivienda.
- Fortalecer la estructuración técnica y financiera de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).
- Facilitar la gestión de recursos de cofinanciación y la toma de decisiones relacionadas con la gestión predial.
- Incrementar la disponibilidad de proyectos de vivienda técnicamente estructurados para su financiación y ejecución.
- Contribuir al mejoramiento del acceso a soluciones habitacionales para la población con necesidades de vivienda en el municipio de Valledupar.

3. INDICADORES

3.1. Indicadores De Producto

Producto	Indicador	Unidad de medida	Línea base	Meta	Fuente de verificación
Avalúos comerciales actualizados de predios estratégicos	Número de avalúos comerciales elaborados y aprobados	Avalúo	0	2	Informes de supervisión, avalúos aprobados y acta de recibo final.

3.2. Indicadores De Resultado

Resultado esperado	Indicador	Unidad	Línea base	Meta	Fuente de verificación
Disponibilidad de información técnica para la estructuración de proyectos de vivienda	Número de predios estratégicos con avalúo comercial actualizado disponible	Predios	0	2	Archivo técnico de FONVISOCIAL.

4. ALCANCE DEL PROYECTO

Elaboración y entrega de los avalúos comerciales de dos (2) predios estratégicos del municipio de Valledupar, generando información técnica que fortalezca la estructuración de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

CALLE 16 # 8-25 BARRIO CENTRO
Horario de atención:
LUNES A VIERNES
8:00 AM - 1:00 PM Y DE 3:00 PM - 5:00 PM
planeacion.fonvisocial@gmail.com

5. JUSTIFICACIÓN

La actualización de los avalúos comerciales de los predios estratégicos constituye un insumo técnico indispensable para fortalecer los procesos de estructuración de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en el municipio de Valledupar. Contar con información comercial vigente permite establecer el valor real de los inmuebles, soportar técnicamente los procesos de gestión predial y disponer de información confiable para la formulación de proyectos de inversión que puedan ser presentados ante diferentes fuentes de financiación.

La ejecución del presente proyecto permitirá a FONVISOCIAL disponer de estudios técnicos elaborados conforme a la normatividad vigente, reduciendo la incertidumbre asociada a la valoración de los predios y fortaleciendo la toma de decisiones relacionadas con la planeación, adquisición, negociación e incorporación de suelo para el desarrollo de programas habitacionales. Asimismo, contribuirá a mejorar la calidad de la información utilizada en la estructuración técnica y financiera de futuros proyectos de vivienda, incrementando las posibilidades de gestionar recursos ante entidades del orden nacional, departamental y otras fuentes de cofinanciación.

Desde la perspectiva de la inversión pública, el proyecto corresponde a una intervención de pre +inversión orientada a generar información estratégica para la gestión del suelo y la preparación de iniciativas de vivienda. Aunque no contempla la construcción de soluciones habitacionales, constituye un requisito previo para la formulación de proyectos técnica, jurídica y financieramente viables, favoreciendo una adecuada planificación de las inversiones públicas y el uso eficiente de los recursos destinados al sector vivienda.

En este sentido, la actualización de los avalúos comerciales de los predios priorizados representa una inversión pertinente y necesaria para fortalecer la capacidad institucional de FONVISOCIAL, facilitar la estructuración de futuros proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y contribuir al cumplimiento de los objetivos municipales en materia de acceso a una vivienda digna.

6. ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN

La alternativa de solución consiste en la actualización de los avalúos comerciales de dos (2) predios estratégicos del municipio de Valledupar, identificados por FONVISOCIAL como potenciales para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP). Para ello, se contratará la elaboración de estudios de valoración inmobiliaria conforme

CALLE 16 # 8-25 BARRIO CENTRO
Horario de atención:
LUNES A VIERNES
8:00 AM - 1:00 PM Y DE 3:00 PM - 5:00 PM
planeacion.fonvisocial@gmail.com

a la normatividad vigente, con el fin de obtener información técnica y comercial actualizada que soporte los procesos de estructuración, gestión predial y formulación de futuros proyectos habitacionales.

Esta intervención permitirá disponer de información confiable sobre el valor comercial de los predios priorizados, fortaleciendo la planeación institucional, la gestión de recursos y la preparación de proyectos de inversión en vivienda, contribuyendo al desarrollo ordenado de iniciativas de Vivienda de Interés Prioritario en el municipio de Valledupar.

6.1. Descripción Técnica de la Alternativa

La alternativa consiste en la elaboración de dos (2) avalúos comerciales de los predios estratégicos Villa Bolivariana – Lote 4 y Urbanización El Porvenir – Manzana C-4, ubicados en el municipio de Valledupar y priorizados por FONVISOCIAL para la estructuración de futuros proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

Los avalúos serán realizados por una persona natural o jurídica legalmente habilitada, con experiencia en valoración inmobiliaria, y se desarrollarán de conformidad con la Ley 1673 de 2013, el Decreto 1074 de 2015, la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y demás normas que regulen la actividad valuatoria en Colombia.

Cada estudio comprenderá la identificación física, jurídica y urbanística del predio, el análisis de mercado, la aplicación de las metodologías de valoración que resulten procedentes y la determinación del valor comercial del inmueble, debidamente sustentado mediante informe técnico. Los productos serán entregados a FONVISOCIAL para su revisión, aprobación e incorporación como soporte técnico en los procesos de estructuración de proyectos de vivienda y gestión del suelo.

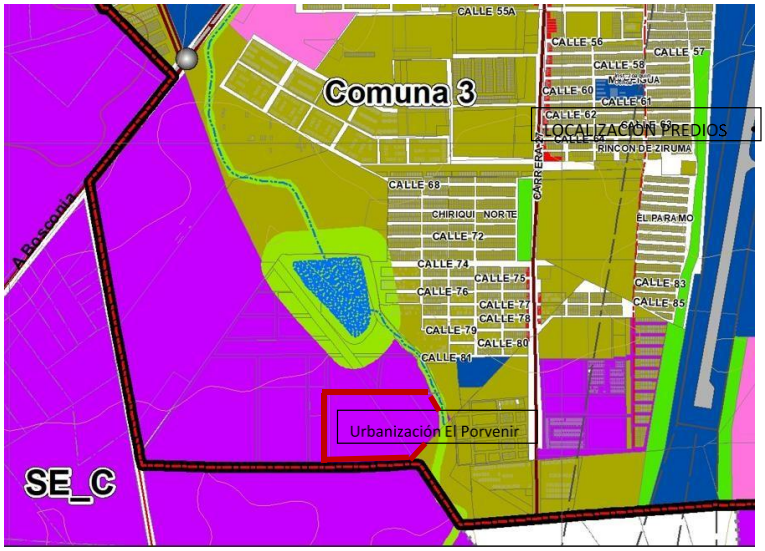
La ejecución de la alternativa permitirá disponer de información comercial actualizada y técnicamente sustentada sobre los predios priorizados, fortaleciendo la capacidad institucional para la planeación, formulación y gestión de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

CALLE 16 # 8-25 BARRIO CENTRO
Horario de atención:
LUNES A VIERNES
8:00 AM - 1:00 PM Y DE 3:00 PM - 5:00 PM
planeacion.fonvisocial@gmail.com

6.2. LOCALIZACIÓN DE LA ALTERNATIVA

LOTE Nº 1

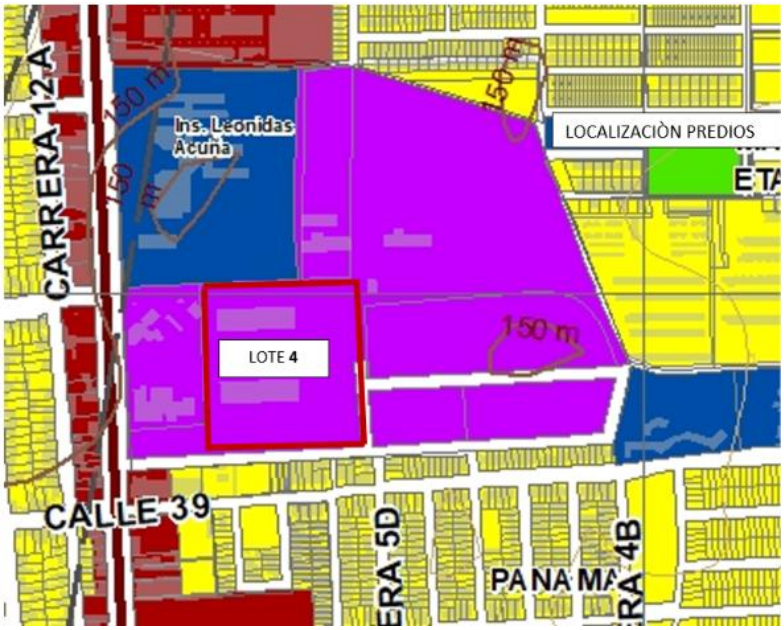
Nombre Sector: Urbanización EL PORVENIR
Sector: Comuna 3
Matricula Inmobiliaria: 190 – 211984 a 190 – 212007 (24 lotes / 48 viviendas)
Área Bruta: 0.31 Has aprox. (3.189,19 M2) –
Según escritura pública - RPH.
Estado del predio: Sin ocupación, disponible Urbanizado.
Área de Actividad: Residencial / Desarrollo.
Tipo de Tratamiento: (Desarrollo).
Uso de Suelo: (Desarrollo - Residencial).
Afectaciones Posibles: N.A.



LOTE Nº 2

Nombre Sector: VILLA BOLIBARIANA / LOTE N°. 4
Sector: Comuna 2
Matricula Inmobiliaria: El folio de mayor extensión es el 190-87736
Área Bruta: 2.8 Has aprox. (28.963,11 M2) – Según medición digital Google earth.
Estado del predio: Ocupación de Asentamientos
Área de Actividad: Residencial / Residencial con Comercio y Servicios especializados.
Tipo de Tratamiento: (Desarrollo).
Uso de Suelo: (Desarrollo - Residencial).
Afectaciones Posibles: Afectación Vial y/o de servicios (Colector Alcantarillado Sanitario).

CALLE 16 # 8-25 BARRIO CENTRO
Horario de atención:
LUNES A VIERNES
8:00 AM - 1:00 PM Y DE 3:00 PM - 5:00 PM
planeacion.fonvisocial@gmail.com



7. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LAS ACTIVIDADES Y PRODUCTOS A ENTREGAR

Actividad: Elaboración de los avalúos comerciales

Realizar la inspección técnica de los predios, recopilar la información física, jurídica, catastral y urbanística, efectuar el análisis del mercado inmobiliario y aplicar la metodología de valoración correspondiente para determinar el valor comercial de los predios priorizados.

Producto: Dos (2) informes de avalúo comercial elaborados conforme a la normatividad vigente.

8. ESTUDIO DE MERCADO

Con el propósito de determinar el presupuesto oficial del proyecto **"Actualización del valor comercial de predios estratégicos destinados a la estructuración de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en el municipio de Valledupar"**, se realizó un estudio de mercado mediante la solicitud de tres (3) cotizaciones a empresas con experiencia en la elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles y personal debidamente registrado para el ejercicio de la actividad valuatoria.

Las propuestas recibidas corresponden a empresas especializadas en valoración inmobiliaria y contemplan la elaboración de los avalúos comerciales de los predios **Villa**

CALLE 16 # 8-25 BARRIO CENTRO
Horario de atención:
LUNES A VIERNES
8:00 AM - 1:00 PM Y DE 3:00 PM - 5:00 PM
planeacion.fonvisocial@gmail.com

Bolivariana – Lote 4 y **Urbanización El Porvenir**, incluyendo la inspección de campo, recopilación y análisis de la información técnica, aplicación de las metodologías de valoración establecidas en la normatividad vigente y la entrega de los respectivos informes técnicos.

Como resultado del análisis de las tres ofertas económicas, se obtuvieron los siguientes valores:

Predio	DCI Colombia S.A.S.	Lonja Propiedad Raíz del Cesar	DQatro S.A.S.	Valor promedio
Autoconstrucción Urbanización El Porvenir	$7.500.000	$5.829.839	$7.500.000	**$6.943.280**
Villa Bolivariana – Lote 4	$8.400.000	$8.468.139	$7.500.000	**$8.122.713**
Subtotal	**$15.900.000**	**$14.297.978**	**$15.000.000**	**$15.065.993**
IVA	**$3.021.000**	**$2.716.615**	**$2.850.000**	**$2.862.539**
TOTAL	**$18.921.000**	**$17.014.593**	**$17.850.000**	**$17.928.532**

Con fundamento en el promedio obtenido y considerando que las tres propuestas presentan condiciones técnicas similares para el desarrollo del objeto contractual, se establece como presupuesto oficial del proyecto la suma de **DIECISIETE MILLONES NOVECIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/CTE ($17.928.532)**, valor que incluye todos los costos directos e indirectos, honorarios profesionales, desplazamientos, gastos administrativos, impuestos y demás erogaciones necesarias para la correcta ejecución del contrato.

9. ESTIMACIÓN INGRESOS Y BENEFICIOS DEL PROYECTO

9.1. Ingresos

El presente proyecto no contempla la generación de ingresos financieros directos durante su ejecución ni en su etapa posterior, toda vez que corresponde a una intervención de pre inversión orientada a la elaboración de dos (2) avalúos comerciales de predios estratégicos para la estructuración de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en el municipio de Valledupar. En consecuencia, no se prevén ingresos derivados de la venta de bienes, prestación de servicios, cobro de tarifas o cualquier otro mecanismo de recuperación de la inversión. Los beneficios esperados se reflejan en el fortalecimiento de la capacidad institucional para la gestión del suelo y la estructuración de proyectos de vivienda, cuyos impactos se materializarán en etapas posteriores de inversión.

CALLE 16 # 8-25 BARRIO CENTRO
Horario de atención:
LUNES A VIERNES
8:00 AM - 1:00 PM Y DE 3:00 PM - 5:00 PM
planeacion.fonvisocial@gmail.com

9.2. Beneficios

Evaluación económica de los beneficios

La actualización de los avalúos comerciales constituye una inversión estratégica de bajo costo frente a los beneficios que genera para la administración municipal. Con una inversión de DIECISIETE MILLONES NOVECIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/CTE ($17.928.532), el municipio dispondrá de dos predios estratégicos con información comercial vigente, condición necesaria para la formulación, estructuración y gestión de futuros proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

Los predios objeto del proyecto cuentan con un importante potencial para el desarrollo de programas habitacionales, estimándose la construcción futura de aproximadamente 748 soluciones de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), distribuidas en 48 soluciones habitacionales en la Urbanización El Porvenir y 700 soluciones habitacionales en Villa Bolivariana, una vez se adelanten las etapas posteriores de estructuración, financiación y ejecución.

En este sentido, los principales beneficios económicos esperados corresponden al fortalecimiento de la capacidad institucional para gestionar recursos, la reducción de riesgos asociados a la desactualización de la información comercial de los predios, la optimización de los procesos de planeación y la generación de condiciones técnicas para el desarrollo de proyectos de vivienda que contribuyan a disminuir el déficit habitacional del municipio.

Los beneficios sociales se reflejan en la posibilidad de ampliar la oferta futura de vivienda para hogares de menores ingresos, promover un desarrollo urbano ordenado y mejorar las condiciones de acceso a soluciones habitacionales dignas mediante la preparación de proyectos técnicamente viables y financieramente estructurados.

Tipo de beneficio	Descripción	Magnitud esperada
Institucional	Disponibilidad de información comercial actualizada para la estructuración de proyectos	2 avalúos comerciales actualizados
Económico	Mayor capacidad para gestionar recursos y estructurar proyectos de inversión en vivienda	Predios aptos para estructuración de proyectos
Social	Potencial de desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP)	**748 soluciones habitacionales potenciales**

CALLE 16 # 8-25 BARRIO CENTRO
Horario de atención:
LUNES A VIERNES
8:00 AM - 1:00 PM Y DE 3:00 PM - 5:00 PM
planeacion.fonvisocial@gmail.com

Tipo de beneficio	Descripción	Magnitud esperada
Territorial	Fortalecimiento de la gestión del suelo y de la planeación urbana	2 predios estratégicos incorporados con información actualizada

10. RENTABILIDAD ECONOMICA Y SOCIAL

10.1. Supuestos para la Evaluación

El presente proyecto corresponde a una intervención de pre inversión, por lo cual no genera ingresos financieros directos. Sin embargo, produce beneficios económicos de carácter institucional al disponer oportunamente de los avalúos comerciales requeridos para la estructuración de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), evitando que el municipio deba contratar nuevamente estos estudios en vigencias posteriores a un mayor costo.

Con fundamento en el estudio de mercado realizado, se adoptó como valor oficial del proyecto la suma de DIECISIETE MILLONES NOVECIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/CTE ($17.928.532), correspondiente al valor promedio redondeado obtenido del análisis comparativo de las tres cotizaciones recibidas.

Para estimar el ahorro institucional generado por la ejecución del proyecto, se proyectó el costo que tendría para el municipio contratar un (01) avalúo comercial en los años siguientes, considerando un incremento anual conservador del ocho por ciento (8 %), asociado al comportamiento esperado de los costos de los servicios profesionales especializados y la actualización de precios del mercado.

La proyección es la siguiente:

Año	Valor estimado de contratación
Año 1	**$8.950.000**
Año 2	**$ 9.397.500**
Año 3	**$ 9.867.375**

De acuerdo con esta proyección, la contratación oportuna de los avalúos comerciales permite al municipio disponer de información técnica actualizada para la estructuración de proyectos de vivienda, evitando asumir mayores costos de contratación en futuras vigencias. En este sentido, el beneficio económico del proyecto se refleja en el ahorro institucional derivado del costo evitado por la actualización de los precios del mercado,

CALLE 16 # 8-25 BARRIO CENTRO
Horario de atención:
LUNES A VIERNES
8:00 AM - 1:00 PM Y DE 3:00 PM - 5:00 PM
planeacion.fonvisocial@gmail.com

así como en la mejora de la eficiencia administrativa y la oportunidad en la gestión del suelo.

VPN Y TIR SOCIAL (Enfoque MGA)

Los resultados de la evaluación económica y social evidencian la conveniencia de ejecutar el proyecto. El Valor Presente **Neto (VPN) social asciende a DOS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS CON CUARENTA Y UN CENTAVOS ($2.772.854,41)**, lo que indica que, al descontar los flujos de beneficios y costos a una tasa social del 8 %, el proyecto genera un beneficio neto positivo para el municipio. De igual manera, **la Tasa Interna de Retorno (TIR) social se ubica en 27,37 %,** valor superior a la tasa social de descuento utilizada en la evaluación, lo que demuestra la rentabilidad económica y la viabilidad de la inversión. Finalmente, la **Relación Beneficio/Costo (B/C) es de 1,15**, lo que significa que por cada peso invertido en la ejecución del proyecto se obtienen beneficios equivalentes a $1,15, confirmando que los beneficios sociales e institucionales derivados de la actualización oportuna de los avalúos comerciales superan los costos de la inversión y justifican su ejecución.

11. ANÁLISIS DE RIESGOS

El análisis de riesgos del proyecto evidencia que la principal amenaza para su adecuada ejecución corresponde al componente administrativo, asociado a posibles retrasos en el proceso de contratación del servicio de avalúo y en las etapas precontractuales, riesgo que presenta una probabilidad media y un impacto alto debido a su incidencia sobre el cronograma de ejecución. En menor medida, se identifican riesgos de carácter financiero relacionados con incrementos imprevistos en los costos de los servicios técnicos o logísticos del contratista, los cuales presentan una baja probabilidad y un impacto medio, mitigables mediante una adecuada estructuración contractual y la verificación previa de las cotizaciones. Finalmente, se reconoce un riesgo legal de baja probabilidad, pero de alto impacto, derivado de la eventual elaboración de informes de avalúo que no cumplan con la normatividad vigente del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), situación que podría afectar la validez técnica de los estudios. No obstante, la implementación de medidas preventivas como la planeación anticipada del proceso contractual, la definición de requisitos técnicos claros, la selección de profesionales idóneos y la revisión técnica por parte de FONVISOCIAL permiten reducir significativamente la probabilidad de materialización de estos riesgos, garantizando la ejecución oportuna y la calidad de los productos del proyecto.

CALLE 16 # 8-25 BARRIO CENTRO
Horario de atención:
LUNES A VIERNES
8:00 AM - 1:00 PM Y DE 3:00 PM - 5:00 PM
planeacion.fonvisocial@gmail.com

Matriz de Riesgos

Tipo de Riesgo	Descripción del Riesgo	Probabilidad	Impacto	Efectos Potenciales	Medidas de Mitigación
Administrativo	Retrasos en el proceso de contratación del avaluador por demoras en etapas precontractuales	Media	Alta	Atraso en el inicio del proyecto y riesgo de incumplimiento del cronograma	Planificación anticipada del proceso, cronograma detallado y seguimiento semanal por parte de FONVISOCIAL.
Financiero	Incremento imprevisto en costos de insumos técnicos o logísticos por parte del contratista	Baja	Media	Solicitudes de adiciones presupuestales o retrasos en la ejecución del contrato	Establecer precios fijos en el contrato, cláusulas claras y verificación detallada de la cotización.
Legal	Informes de avalúo que no cumplan con normativas del IGAC y/o del POT	Baja	Alta	Invalidación de los estudios como soporte de proyectos ante entidades nacionales	Verificación detallada de la experiencia del contratista y revisión técnica por parte de FONVISOCIAL.

12. ESTUDIO INSTITUCIONAL Y SOSTENIBILIDAD

El Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Valledupar (FONVISOCIAL), como entidad responsable de la política municipal de vivienda, cuenta con las competencias institucionales para ejecutar el presente proyecto, realizar el proceso de contratación, supervisar la elaboración de los avalúos comerciales y recibir los productos resultantes conforme a la normatividad vigente.

Los avalúos comerciales obtenidos serán incorporados al banco de información técnica de la entidad y servirán como soporte para la estructuración de futuros proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), la gestión predial y la formulación de proyectos susceptibles de ser financiados con recursos del orden municipal, departamental o nacional.

La sostenibilidad del proyecto está garantizada, toda vez que los productos generados corresponden a estudios técnicos que no requieren costos de operación o mantenimiento. FONVISOCIAL será responsable de su administración, conservación y actualización cuando las condiciones del mercado inmobiliario o las disposiciones normativas así lo requieran, asegurando su utilización como herramienta para la planeación y gestión del suelo destinado al desarrollo de proyectos habitacionales.

CALLE 16 # 8-25 BARRIO CENTRO
Horario de atención:
LUNES A VIERNES
8:00 AM - 1:00 PM Y DE 3:00 PM - 5:00 PM
planeacion.fonvisocial@gmail.com

13. EMPLEABILIDAD

La ejecución del proyecto generará empleo directo de carácter temporal durante la etapa de elaboración de los avalúos comerciales, mediante la contratación del personal profesional y técnico requerido para el desarrollo de las actividades de valoración inmobiliaria, levantamiento de información, análisis técnico y elaboración de los informes de avalúo.

De manera indirecta, el proyecto contribuirá al fortalecimiento de la cadena de servicios asociados a la gestión predial y a la estructuración de proyectos de vivienda. Asimismo, la información técnica generada facilitará el desarrollo de futuros proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), los cuales tendrán un mayor potencial de generación de empleo durante sus etapas de formulación, construcción y operación.

14. FUENTE FINANCIACIÓN

ENTIDAD	APORTES	PORCENTAJE	VALOR
FONVISOCIAL	PROPIOS	100 %	$ 17.928.532
TOTAL			**$ 17.928.532**

15. CRONOGRAMA

La ejecución del proyecto se desarrollará en un período total de Un (01) mes, comprendiendo quince (15) días de ejecución física, para la elaboración, revisión y entrega de los dos (2) avalúos comerciales, y un (1) mes para la ejecución financiera, correspondiente a la etapa precontractual, trámites de pago, liquidación contractual y cierre administrativo del proyecto. Este cronograma garantiza el cumplimiento oportuno de las actividades y la adecuada ejecución de los recursos asignados.

Concepto	Duración
Ejecución física	**15 días**
Ejecución financiera	**1 mes**
Duración total del proyecto	**1 mes**

16. CONCLUSION.

La elaboración de dos (2) avalúos comerciales permitirá disponer de información técnica actualizada y confiable sobre los predios priorizados, facilitando la toma de

CALLE 16 # 8-25 BARRIO CENTRO
Horario de atención:
LUNES A VIERNES
8:00 AM - 1:00 PM Y DE 3:00 PM - 5:00 PM
planeacion.fonvisocial@gmail.com

decisiones, la gestión predial y la formulación de proyectos susceptibles de acceder a diferentes fuentes de financiación. De esta manera, el proyecto contribuye al fortalecimiento de la planeación institucional y a la consolidación de un banco de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), en concordancia con los objetivos de desarrollo del municipio y las políticas públicas orientadas a promover el acceso a una vivienda digna para la población.

En consecuencia, la ejecución de esta iniciativa representa una inversión estratégica que proporcionará herramientas técnicas para la adecuada planificación del desarrollo urbano y la preparación de futuros proyectos de vivienda, optimizando la gestión de los recursos públicos y fortaleciendo la capacidad de respuesta institucional frente a las necesidades habitacionales del municipio de Valledupar.

_____

GABRIEL PINEDA ARREGOCES

Gerente Fonvisocial.

VoBo.	Revisó
Jesús Manuel Salas Subgerente Planeación	Arq. Lenin Ernesto Lima Prof. Área técnica

CALLE 16 # 8-25 BARRIO CENTRO
Horario de atención:
LUNES A VIERNES
8:00 AM - 1:00 PM Y DE 3:00 PM - 5:00 PM
planeacion.fonvisocial@gmail.com

PRESUPUESTO

DETERMINAR EL PRECIO MINIMO DE VENTA POR MEDIO DE LA REALIZACION DEL AVALUO COMERCIAL DE DIFERENTES PREDIOS URBANOS EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.				
No.	**ACTIVIDADES**	**Precio por hora**	**Horas/Hombre**	**Valor del servicio de avalúo**
1	REALIZAR EL ESTUDIO DE AVALUO PREDIO VILLA BOLIVARIANA LOTE 4	$ 231.443	30	$ 8.122.713
2	REALIZAR EL ESTUDIO DE AVALUO PREDIO EL PORVENIR	$270.757	30	$ 6.943.280
		SUBTOTAL		**$ 15.065.993**
		IVA 19%		$ 2.862.539
		TOTAL		**$ 17.928.532**

GABRIEL PINEDA ARREGOCES

Gerente Fonvisocial.

VoBo.	Revisó
Jesús Manuel Salas Subgerente Planeación	Arq. Lenin Ernesto Lima Prof. Área técnica

CALLE 16 # 8-25 BARRIO CENTRO
Horario de atención:
LUNES A VIERNES
8:00 AM - 1:00 PM Y DE 3:00 PM - 5:00 PM
planeacion.fonvisocial@gmail.com