Valledupar, 03 de agosto de 2026.

GABRIEL HERNANDO PINEDA ARREGOCES.
Gerente

Asunto: **Descripción de necesidad.**

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 conforme su objeto y funciones establecidas.

Que teniendo en cuenta la aprobación del proyecto denominado **ACTUALIZACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DE PREDIOS ESTRATÉGICOS PARA LA ESTRUCTURACIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR**, por un valor de $17.928.532, conforme el plan de desarrollo municipal para el periodo 2024-2027 "Valledupar, MUNICIPIO EQUITATIVO Y SOLIDARIO", que tiene como objetivo la contratación de estudios de avalúo comercial para dos predios estratégicos localizados en el casco urbano del municipio de Valledupar, con el fin de viabilizar intervenciones orientadas al desarrollo de soluciones habitacionales VIP. Esta actividad constituye una fase preliminar necesaria para la estructuración técnica, jurídica y financiera de proyectos de vivienda e integración urbana, en el marco de las competencias institucionales de FONVISOCIAL.

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 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.

Que, se requiere realizar proceso de contratación por medio del cual se contrate la **ACTUALIZACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DE PREDIOS ESTRATÉGICOS PARA LA ESTRUCTURACIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR,** en el cual se pretenda la elaboración de dos avalúos comerciales, conforme lo manifestado previamente.

Se anexa al presente DOCUMENTO TECNICO SOPORTE DE LA MGA

ORIGINAL FIRMADO
JESUS MANUEL SALAS OROZCO
SUBGERENTE DE PLANEACIÓN