ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

No. DE PROCESO: 4244.0.12.1.102-2026

1. NOMBRE DEL PROYECTO

Prestar los servicios para la elaboración de avalúos comerciales de los predios requeridos en los procesos de adquisición predial ubicados en la comuna 3, 14, 21 y el corregimiento los andes, en el distrito especial de Santiago de Cali.

2. ORGANISMO SOLICITANTE Y SUPERVISOR DEL

PROCESO FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DE CALI.

3. ORIGEN DE LOS RECURSOS

Inversión	Funcionamiento	X
Otros	Cual	

4. INFORMACIÓN CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Número: 149
Fecha de expedición: 22 de octubre de 2026.
Valor: CUARENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($47.588.484).
Apropiación presupuestal: CCPET 2.3.2.02.02.007 – Servicio de avalúo inmobiliario a comisión o por contrato.
Fuente de financiación: 1.3.2.3.11 – Otros rendimientos financieros.

Número: 161
Fecha de expedición: 6 de noviembre de 2026.
Valor: CUARENTA MILLONES SEISCIENTOS VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M/CTE ($40.629.751).
Apropiación presupuestal: CCPET 2.3.2.02.02.007 – Servicio de avalúo inmobiliario a comisión o por contrato.
Fuente de financiación: 1.3.2.3.11 – Otros rendimientos financieros.

5. TIPO DE CONTRATACIÓN

- Contrato de consultoría ___
- Contrato de obra ___
- Contrato de interventoría ____

- Contrato interadministrativo ____
- Contrato de suministro ____
- Contrato de compraventa ____
- Contrato de prestación de servicios profesionales _X__
- Contrato de prestación de servicios de apoyo ____
- Contrato de ciencia y tecnología
- Contrato impulso actividades de interés público ____
- Convenio de asociación ____
- Convenio de cooperación
- Convenio Interadministrativo ____
- Seguros ____
- Otro ____

¿Cuál? .

6. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

La Constitución Política de Colombia indica en su artículo 2 que, son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

En el marco de la conformación del Estado y sus fines esenciales previstos Constitucionalmente, se establece en el artículo 82 de la Norma superior que: *"Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular (…)".*

En materia de vivienda, el artículo 51 de la Constitución reconoce el derecho de todos los colombianos a una vivienda digna y dispone que el Estado fijará las condiciones necesarias para hacerlo efectivo y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas.

Que el artículo 82 constitucional establece *(…) el deber estatal de velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular (…).*

En relación con lo anterior, el artículo 209 de la Carta Política indica que: "*La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía,*

celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones (…)".

Por su parte, el artículo 39 de la Ley 489 de 1998, estableció que las Alcaldías, las secretarías de Despacho y los Departamentos Administrativos son organismos principales de la Administración a nivel territorial, los demás están adscritos o vinculados y cumplen sus funciones bajo orientación, coordinación y control, en los términos que señale la ley, las ordenanzas y los acuerdos.

El Fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago es una entidad descentralizada del orden Distrital creada a través del Acuerdo 01 de 1996 y reglamentada por el Decreto No. 4112.010.20.0153 del 9 de marzo de 2017, que se maneja como una cuenta especial de presupuesto, con unidad de caja, personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente, el cual es equivalente a un establecimiento público, cuyo funcionamiento se hará con el personal de planta de la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat de Santiago de Cali, sometido a las normas presupuestales que rigen para el Distrito de Santiago de Cali, estando al servicio de los intereses generales de los habitantes del Distrito y que se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, imparcialidad, buena fe, eficacia, eficiencia, economía, celeridad, responsabilidad, transparencia, publicidad, contradicción, polivalencia e interdisciplinariedad; y lo anterior, sin perjuicio de la aplicación de los demás principios generales y especiales que rigen la actividad de la Administración Pública y de los servidores públicos.

De conformidad con el artículo segundo el decreto reglamentario N° 4112.010.20.0153 del 9 de marzo de *2017*, el Fondo Especial de Vivienda tendrá como objeto principal la administración de los recursos del Subsidio Municipal y Nacional, para desarrollar las políticas de vivienda de interés social y prioritario en las áreas urbanas y rurales que para el efecto fije la administración Distrital e igualmente aplicar la reforma urbana en los términos previstos por la Ley 9 de 1989 *(por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.)*, Ley 388 de 1997, y demás disposiciones concordantes especialmente las que hace referencia a la vivienda de interés social y prioritario.

Es competencia del Fondo Especial de Vivienda, para el cumplimiento de su objeto de conformidad con el artículo tercero del Decreto No. 4112.010.20.0153 de 2017, a) Coordinar las acciones con el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio y el Fondo Nacional de Vivienda «FONVIVIENDA» en los términos previsto en la ley y demás disposiciones reglamentarias para la ejecución de sus políticas. c) Canalizar recursos provenientes del Subsidio Familiar de Vivienda otorgado por el Gobierno Nacional, las Cajas de Compensación Familiar, para aquellos programas adelantados por el Municipio de Santiago de Cali,

Secretaría de Vivienda Social y Hábitat — Fondo Especial de Vivienda o con su participación. d) Adquirir conforme a los lineamientos de ley (enajenación voluntaria, expropiación o enajenación forzosa en pública subasta), los inmuebles necesarios para la ejecución de planes de vivienda de interés social prioritario, la legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales, la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo, rehabilitación de inquilinatos y la ejecución de proyectos de Unidades de Actuación como reajuste de tierras, integración inmobiliaria y cooperación entre participes, siempre que se trate de vivienda de interés social y prioritario. e) Coordinar con la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat para coadyuvar en el efectivo desarrollo de sus responsabilidades asignadas a través del Decreto Extraordinario 411.0.20.516 del 28 de septiembre de 2016.

Por otra parte, de conformidad con el artículo 7 del Decreto Nº 4112.010.20.0153 del 9 de marzo de 2017 la Dirección del Fondo Especial de Vivienda estará a cargo de quien ostente el cargo de Secretario de Despacho de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat del Distrito de Santiago de Cali.

El Fondo Especial de Vivienda de conformidad con las funciones de su director, las cuales se encuentran establecidas en el Artículo 8° del Decreto No. 4112.010.20.0153 de 2017, podrá celebrar todos los actos y contratos de acuerdo a lo establecido en la Contratación y Decretos reglamentarios vigentes, necesarios para el desarrollo del objeto del Fondo a fin de garantizar su buen funcionamiento y la protección de sus intereses y derecho.

Ahora bien el artículo 3° de la Ley 80 de 1993, consagra que los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados y a su vez, el artículo 23 de la misma norma precisa que las actuaciones de quienes intervengan en la contratación estatal se desarrollarán con arreglo a los principios de transparencia, economía y responsabilidad y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa.

Que de conformidad con el principio de coordinación y colaboración en el ejercicio de la función administrativa consagrado en el artículo 6° de la Ley 489 de 1998 *"(...) las autoridades administrativas deben garantizar la armonía en el ejercicio de sus respectivas funciones con el fin de lograr los fines y cometidos estatales. En consecuencia, prestarán su colaboración a las demás entidades para facilitar el ejercicio de sus funciones y se abstendrán de impedir o estorbar su cumplimiento por los órganos, dependencias, organismos y entidades titulares".*

Que una de las formas de concretar el mandato constitucional de colaboración interinstitucional es la celebración de Convenios Interadministrativos', tal como lo

establece el artículo 95 de la propia Ley 489 de 1998, que señala lo siguiente: *"ARTICULO 95. ASOCIACION ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS. Las entidades públicas podrán asociarse con el fin de cooperar en el cumplimiento de funciones administrativas o de prestar conjuntamente servicios que se hallen a su cargo, mediante la celebración de convenios Interadministrativos (...)".*

Que con fundamento en lo anterior, el Distrito de Santiago de Cali y el Fondo Especial de Vivienda celebraron el Convenio Marco Interadministrativo No. 4244.0.12.1.012-2025, cuyo objeto consiste en establecer un marco de asociación y coordinación para aunar esfuerzos en la formulación de proyectos de vivienda y hábitat, su estructuración de prefactibilidad y factibilidad, gestión, financiación, ejecución y promoción, en los lotes o predios que las partes dispongan para tal fin. Conforme a su cláusula segunda, las acciones conjuntas se desarrollan dentro del ámbito de actuación de cada entidad, y el alcance detallado de los proyectos corresponde al Comité de Coordinación.

Para materializar esta cooperación, el Convenio Marco Interadministrativo No. 4244.0.12.1.012-2025 establece obligaciones dirigidas a organizar la participación del Fondo Especial de Vivienda en las actuaciones conjuntas con el Distrito de Santiago de Cali. En particular, los numerales 3 y 4 del apartado 3.3 de la cláusula tercera disponen, entre las obligaciones del FEV, las siguientes:

> *"3. Coordinar con EL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI - Secretaría de Vivienda Social y Hábitat para coadyuvar en el efectivo desarrollo de sus responsabilidades asignadas a través del Decreto Extraordinario 411.0.20.516 del 28 de septiembre de 2016.*
>
> *4. Adelantar los procesos precontractuales, contractuales y poscontractuales necesarios para cumplir con el objeto del presente Convenio Interadministrativo, así como también el de aquellos convenios y/o contratos interadministrativos derivados".*

En cuanto a las actuaciones a desarrollarse mediante instrumentos específicos, la cláusula quinta señala:

> *(…)"Los convenios/ contratos interadministrativos que se desarrollen en virtud del presente convenio Marco interadministrativo, se enmarcarán dentro de las acciones asociadas a la generación de oferta de vivienda VIS y VIP, mejoramiento Integral del Hábitat, Mejoramiento de Vivienda, Legalización de Asentamientos Humanos de Desarrollo Incompleto, Titulación de Predios, Construcción de Vivienda en Sitio Propio y demás funciones y obligaciones relacionadas en el objeto y alcance al objeto del presente convenio".(…)*
>
> *"Parágrafo Primero: Las partes por mutuo acuerdo podrán suscribir convenios/ contratos específicos con particulares, organizaciones no gubernamentales, universidades y otras entidades públicas o privadas, para la ejecución del objeto del presente convenio interadministrativo".*

El numeral 9 de la cláusula séptima del Convenio Marco Interadministrativo No. 4244.0.12.1.012-2025 contempla expresamente los avalúos entre los estudios previstos para desarrollar los proyectos de vivienda y hábitat objeto de la cooperación. Esta previsión se relaciona con la necesidad de obtener informes valuatorios que permitan determinar el valor comercial de los inmuebles y componentes requeridos para la gestión predial y aportar el soporte técnico y económico para las decisiones de las autoridades competentes.

Esta función permite la participación del Fondo Especial de Vivienda en la obtención de insumos técnicos para proyectos de vivienda y mejoramiento integral del hábitat, en razón a la existencia concreta entre la actividad contratada, su objeto institucional y las responsabilidades institucionales. En este caso, dicha conexión se materializa en la elaboración de avalúos comerciales necesarios para la gestión predial de los proyectos individualizados en el presente requerimiento.

La coadyuvancia se concreta, por tanto, en una actuación técnica y contractual delimitada: obtener estudios velatorios que permitan establecer las condiciones económicas de los inmuebles y componentes requeridos para esos proyectos. Su financiación debe corresponder a apropiaciones cuya destinación permita sufragar dichos estudios. De esta manera, la contratación responde al ejercicio de una función propia de coordinación y apoyo del Fondo, con productos verificables y directamente vinculados al cumplimiento de sus finalidades institucionales.

La competencia del Fondo para adelantar la presente contratación debe interpretarse de manera sistemática a partir de su objeto y de las funciones que le han sido expresamente asignadas. En efecto, el artículo segundo del Decreto 4112.010.20.0153 de 2017 comprende, además de la administración de recursos destinados a las políticas de vivienda de interés social y prioritario, la aplicación de la reforma urbana en los términos de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 y demás disposiciones concordantes. Por su parte, el artículo tercero establece expresamente la función de coordinar con la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat para coadyuvar al efectivo desarrollo de sus responsabilidades.

El Plan de Desarrollo Distrital 2024–2027 “Cali, Capital Pacífica de Colombia”, adoptado mediante el Acuerdo 0578 de 2024, contempla dentro del propósito 2 “Cali renovada y sostenible” el programa “Vivienda sostenible, saneamiento básico y servicios públicos”, que comprende acciones de generación de soluciones habitacionales, mejoramiento de vivienda, legalización de asentamientos humanos, saneamiento y titulación de predios y mejoramiento integral del hábitat. Estas líneas de acción respaldan la obtención de los insumos técnicos necesarios para gestionar el suelo requerido por los proyectos de vivienda y las intervenciones de hábitat del Distrito.

En este marco, se requiere contratar los avalúos asociados al Bulevar Figueroa, en el barrio Alfonso Bonilla Aragón, comuna 14, y al proyecto Integral Cristo Rey, en la vereda El Mameyal del corregimiento Los Andes. Estos estudios permitirán

establecer las condiciones económicas para gestionar las áreas requeridas por intervenciones orientadas a la recuperación y generación de espacio público, el mejoramiento del entorno y la consolidación de espacios ambientales, paisajísticos y recreativos. En particular, el Bulevar Figueroa encuentra correspondencia en el numeral 25.5 del Plan de Desarrollo, que identifica el proyecto Canal Figueroa y lo vincula al mejoramiento integral del hábitat mediante la adecuación de espacio público.

De igual manera, se requieren avalúos comerciales de los predios del barrio San Pascual, comuna 3, asociados a la actuación de renovación urbana Ciudad Paraíso, y de los predios del barrio Pizamos I, comuna 21, previstos para proyectos habitacionales. Las valoraciones permitirán establecer las condiciones económicas de la gestión predial y estimar los recursos necesarios para avanzar en la adquisición del suelo destinado a soluciones de vivienda.

La contratación responde, por tanto, a la necesidad de contar con dictámenes técnicos que determinen el valor comercial de los bienes y componentes requeridos para estas actuaciones. Sus resultados permitirán sustentar las condiciones económicas de las adquisiciones proyectadas, evaluar su incidencia presupuestal y apoyar las decisiones de las autoridades competentes, con información verificable que contribuya a la adecuada administración de los recursos públicos.

En consecuencia, la contratación de los avalúos se sustenta en el objeto y las funciones del Fondo Especial de Vivienda para la integral del suelo de proyectos de vivienda de interés social y prioritario; así como los proyectos de hábitat, en los compromisos de coordinación y coadyuvancia con la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat previstos en el Convenio Marco Interadministrativo No. 4244.0.12.1.012-2025.

Para iniciar con el proceso de Gestión Predial, es indispensable 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 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.

Como se evidenció, se requiere contratar una persona jurídica con idoneidad y experiencia para satisfacer la necesidad administrativa de la entidad, así las cosas, frente a la idoneidad se requiere una persona que dentro de su actividad comercial esté concebido LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS, ESTUDIOS DE TÍTULOS, GESTIÓN PREDIAL, PROMOTORES DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS; GERENCIA DE PROYECTOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS; COMPRA, VENTA, ALQUILER Y ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES, entre otras, para la prestación de servicios, además, para el cumplimiento del objeto contractual la persona jurídica debe de estar registrada con una antigüedad mínima de diez años

en la cámara de comercio respectiva, frente a la experiencia se requiere contar con la persona jurídica requerida para ejecutar el objeto a contratar de acuerdo con el alto grado de responsabilidad, experticia e idoneidad que enmarcan los servicios a prestar, a la luz del artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, para lo cual se solicitará contratos ejecutados, acreditados mediante actas de liquidación o certificaciones que al sumarlos se obtenga un valor igual o superior al presupuesto oficial a contratar, lo cual deberá ser demostrado mediante copia de certificaciones y/o de contratos con su respectiva acta de liquidación. El objeto social principal y/o sus actividades conexas deberán ser afines al objeto contractual que se pretende contratar.

Que, en Colombia, la actividad de avalúos se refiere a la determinación del valor comercial, técnico o patrimonial de un bien, ya sea inmueble, mueble o intangible. Este proceso es fundamental en diversas transacciones como compraventa, arriendo, aseguramiento, y obtención de créditos, entre otros. Los avalúos son realizados por profesionales certificados, conocidos como avaluadores, quienes emiten un dictamen técnico imparcial que sirve como aval del precio de la propiedad o bien.

La actividad valuatoria está regulada por la Ley 1673 de 2013, cuyo artículo 3 define la valuación como la determinación del valor de un bien mediante los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas pertinentes, y denomina avalúo al dictamen resultante. La misma disposición identifica al avaluador como la persona natural que cuenta con la formación reconocida para valorar determinado tipo de bienes y se encuentra inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores —RAA—.

Para la adquisición predial, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 establece que el precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por los organismos o peritos habilitados, conforme a las normas y procedimientos aplicables. Esta valoración debe considerar la reglamentación urbanística vigente al momento de la oferta de compra y la destinación económica del inmueble. Por ello, contar con los avalúos constituye un requisito para sustentar las condiciones económicas de las adquisiciones que se adelanten bajo este régimen.

A su vez, el artículo 2.2.2.3.19 del Decreto 1170 de 2015 exige que los informes especifiquen el método utilizado, discriminen el valor del suelo, las edificaciones y las mejoras, cuando corresponda, y expongan las consideraciones que sustentan la estimación. Estas exigencias permiten verificar el resultado y disponer de un soporte técnico para las decisiones de gestión predial.

En la presente contratación, los avalúos permitirán establecer el valor comercial de los bienes y componentes requeridos para los proyectos de vivienda y hábitat identificados en el requerimiento técnico. Su obtención resulta necesaria para estimar los recursos de adquisición, sustentar las ofertas de compra que correspondan y respaldar las decisiones de las autoridades competentes, con criterios técnicos que contribuyan a proteger el patrimonio público y los derechos de

los titulares involucrados.

El Fondo Especial de Vivienda, como entidad pública al servicio de los fines esenciales del Estado, para el desarrollo de las actividades relacionadas con la administración o funcionamiento de la entidad con apego a los principios de transparencia, economía y responsabilidad (Art. 209 C.P. y Art. 23 Ley 80 de 1993), asi como el objeto del convenio Marco con No. 4244.0.12.012-2025. En este contexto, la actividad de avalúo se enmarca legalmente como un contrato de prestación de servicios, conforme las disposiciones contenidas en el Artículo 32, numeral 3 de la Ley 80, dado que su objeto es la emisión de un dictamen técnico pericial para el desarrollo de actividades propias de la administración de la entidad. Esta en razón a que la labor requiere conocimientos especializados de valuación inmobiliaria que, por su naturaleza técnica y pericial, no pueden ser realizados con el personal de planta, distinguiéndose así de un estudio de consultoría general. El avalúo constituye un acto terminal o actividad profesional que determina un valor comercial objetivo, siendo un insumo técnico determinante y verificable para decisiones de adquisición predial, en cumplimiento de las competencias legales del Fondo.

El carácter pericial y especializado exige que el ejecutor sea una persona natural o jurídica con idoneidad acreditada mediante formación profesional específica e inscripción en registros oficiales como el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), condición que se alinea con la previsión del Artículo 32, numeral 3 de la Ley 80 para los contratos de prestación de servicios que requieren conocimiento especializado. Lo antes referido garantiza la imparcialidad, la responsabilidad personal y la validez jurídica del resultado a cargo de la persona natural o jurídica que resultare contratada para tal fin. El valor del contrato obedecerá a la valoración del análisis del sector, teniendo en cuenta que las actividades a desarrollar obedecen a servicios profesionales, para el caso, los correspondientes a servicios valuatorios.

Para efectos de la verificación de idoneidad y experiencia prevista en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, la sociedad ASESORÍAS VEGA MARTÍNEZ S.A.S., identificada con NIT 800.148.262-1 y representada legalmente por Armando Vega Sanclemente, acredita un objeto social relacionado con las actividades requeridas. Según el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali el 3 de noviembre de 2026, su objeto comprende, entre otras actividades, el avalúo de bienes raíces urbanos y rurales, la negociación de predios y la asesoría para su negociación, la valoración de activos y las actividades inmobiliarias. La sociedad fue constituida mediante Escritura Pública No. 5057 del 24 de octubre de 1991, inscrita el 26 de noviembre del mismo año, y registra renovación de su matrícula mercantil para 2026.

Respecto de su experiencia relacionada, se destacan los siguientes antecedentes: La ejecución del Contrato No. CONT-CVM-20230630000012, celebrado con CONCESIONARIA NUEVA VÍA AL MAR S.A.S. el 30 de junio de 2023, para elaborar avalúos comerciales de servidumbres y mejoras, así como valorar un área

requerida para un ZODME del corredor Mulaló –Loboguerrero. Su alcance fue ampliado para incluir avalúos de predios rurales destinados a compensación ambiental y estudios de mercado de rentas inmobiliarias rurales. Según el acta de liquidación del 28 de enero de 2025, las actividades fueron recibidas a satisfacción y el valor ejecutado y pagado ascendió a SESENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO PESOS ($69.319.198), incluido IVA. Asimismo, mediante certificación del 11 de marzo de 2025, la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca acredita que la sociedad celebró un contrato con esa entidad para actividades valuatorias relacionadas con el Contrato No. 551001563 del Grupo Energía Bogotá S.A. E.S.P., correspondientes a la imposición o constitución de servidumbres para el Proyecto RSO. El soporte relaciona diecisiete (17) bienes valorados, un valor de DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS ($19.967.740) y ejecución entre el 5 de enero y el 9 de octubre de 2024, con calificación excelente. De igual manera, la certificación expedida por la Lonja el 11 de marzo de 2025 acredita actividades de avalúos urbanos y rurales para la imposición o constitución de servidumbres del Proyecto RSO, relacionadas con el Contrato No. RDV-006-22 de Patrimonios Autónomos Fiduciaria Bancolombia S.A. El documento registra treinta y un (31) bienes valorados, un valor de TREINTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS ($32.966.500) y ejecución entre el 5 de enero y el 15 de octubre de 2024, con calificación excelente. Estos antecedentes acreditan experiencia relacionada con la valoración de inmuebles urbanos y rurales, servidumbres y mejoras, pertinente para los avalúos requeridos por la Entidad. Su objeto social y la experiencia documentada constituyen elementos para sustentar la selección de ASESORÍAS VEGA MARTÍNEZ S.A.S., previa verificación de la capacidad técnica disponible, la inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores de los profesionales responsables y las demás habilitaciones aplicables al encargo.

Así las cosas, para atender esta necesidad, se hace indispensable adelantar un proceso de selección mediante la modalidad de contratación directa de una persona jurídica como es la sociedad ASESORÍAS VEGA MARTÍNEZ S.A.S., identificada con NIT 800.148.262-1 y representada legalmente por Armando Vega Sanclemente, que preste sus servicios con el fin de cumplir con la obligación que tiene la Entidad por mandato legal, para que realice las actividades contempladas en la necesidad descrita.

7. CLASIFICACIÓN UNSPSC

El objeto del presente Proceso de Contratación está codificado en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC) con el tercer nivel, como se indica a continuación:

Código	Segmento	Familia	Clase	Producto
80111501	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios de Recursos Humanos	Desarrollo de Recurso Humanos	Perfeccionamiento de la función de gestión
80131802	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Servicios de administración inmobiliaria	Servicios de avalúo de inmuebles

8. HACE PARTE DEL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES (PAA) Y ESTAN IDENTIFICADOS LOS BIENES Y/O SERVICIOS

SÍ X NO

ID en el PAA: FEV-0160

9. ESTUDIO DEL SECTOR

De conformidad con el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional", se establece en cabeza de las Entidades Estatales lo siguiente:

"La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso".

En coherencia a lo expuesto, el Organismo en la etapa de planeación del Proceso realizó el estudio del sector relativo con el objeto y alcance de la necesidad que se pretende satisfacer a través del presente proceso contractual, este se constituye como un anexo al estudio previo y forma parte integral del mismo. *Ver anexos.*

10. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO, ALCANCE Y ELEMENTOS DEL CONTRATO A CELEBRAR

10.1 Objeto del contrato

Prestar los servicios para la elaboración de avalúos comerciales de los predios requeridos en los procesos de adquisición predial ubicados en la comuna 3, 14, 21

y el corregimiento los Andes, en el Distrito Especial de Santiago de Cali.

10.2 Alcance del objeto

El Fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali, requiere realizar desde el componente técnico, elaborar los avalúos comercial de predios objeto de adquisición y/o gestión en las comunas 3, 14, 21 y el corregimiento los Andes del Distrito de Santiago de Cali , dicha necesidad, se requiere para realizar una legalización de los respectivos predios por parte del Fondo Especial de Vivienda. Dicho avalúo, será realizado conforme lo estipula la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, y Resolución IGAC 620 de 2008, avalúos en predios localizados en diferentes sectores de la ciudad como son: Barrio San Pascual de la comuna 3, barrio Pizamos I de la comuna 21, barrio Alfonso Bonilla Aragón de la comuna 14, y en vereda El Mameyal del corregimiento de Los Andes, como se detallan a continuación:

No.	PREDIO	FMI	NUMERO PREDIAL	MANZANA	AREA	COMUNA
1	1	370-7060	A016700010000	167	200,50 M2	3
2	2	370-299825	A016700020000	167	263,00 M2	3
3	3	370-703939	A016700030000	167	126,00 M2	3
4	4	370-20327	A016700040000	167	334,47 M2	3
5	5	370-288070	A016700050000	167	242,00 M2	3
6	6	370-189456	A016700060000	167	113,75 M2	3
7	7	370-180300	A016700070000	167	278,00 M2	3
8	8	370-13618	A016700080000	167	136,38 M2	3
9	9	370-163046	A016700090000	167	186,00 M2	3
10	10	370-262327	A016700100000	167	104,00 M2	3
11	11	370-69964	A016700110000	167	135,44 M2	3
12	12	370-317505	A016700120000	167	277,00 M2	3
13	13	370-350114	A016700130000	167	281,07 M2	3
14	14	370-39750	A016700140000	167	311,00 M2	3
15	15	370-93478	A016700150000	167	280,00 M2	3
16	16	370-237297	A016700160000	167	440,00 M2	3
17	17	370-282953	A016700170000	167	338,10 M2	3
18	18	370-237298	A016700180000	167	504,00 M2	3
19	31	370-22911	A016700310000	167	324,16 M2	3
20	32	370-88803	A016700320000	167	549,00 M2	3
21	33	370-112232	A016700330000	167	138,15 M2	3
22	34	370-166325	A016700340000	167	532,87 M2	3
23	35	370-128464	A016700350000	167	441,70 M2	3
24	36	370-100707	A016700360000	167	162,90 M2	3
25	37	370-194148	A016700370000	167	296,40 M2	3
26	38	370-194224	A016700380000	167	206,00 M2	3
27	39	370-33801	A016700390000	167	204,70 M2	3
28	51	370-496656	A016700510000	167	155,00 M2	3
29	52	370-506865	A016700520000	167	152,46 M2	3

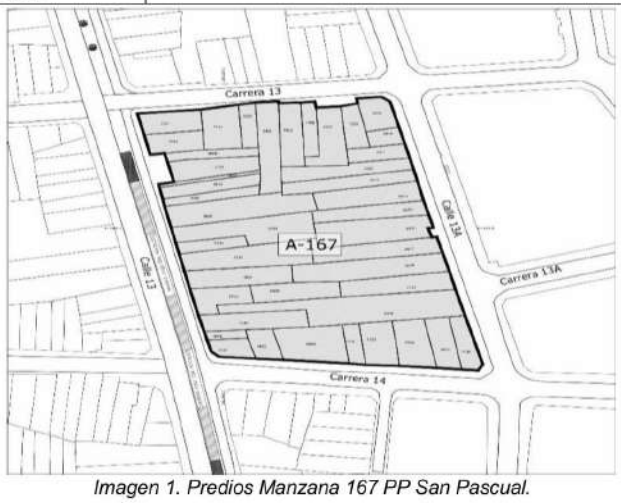

Imagen 1. Predios Manzana 167 PP San Pascual.

PREDIOS PIZAMOS 1					
#	No. Predial	Área de terreno (m2)	FMI	Barrio	Comuna
1	O051500430000	18.308 M2	370-165332	Pizamos 1	21
2	O051500440000	18.873,21 M2	370-78370	Pizamos 1	21



Imagen 2. Predios FMI 370-165332 - 370-78370.

FRANJA DE TERRENO ÁREA REQUERIDA CORREGIMIENTO LOS ÁNDES					
#	No. Predial	Área de terreno (m2)	FMI	Vereda	Corregimiento
1	No registra	1.479,14	370-1051995	El Mameyal	Los Andés

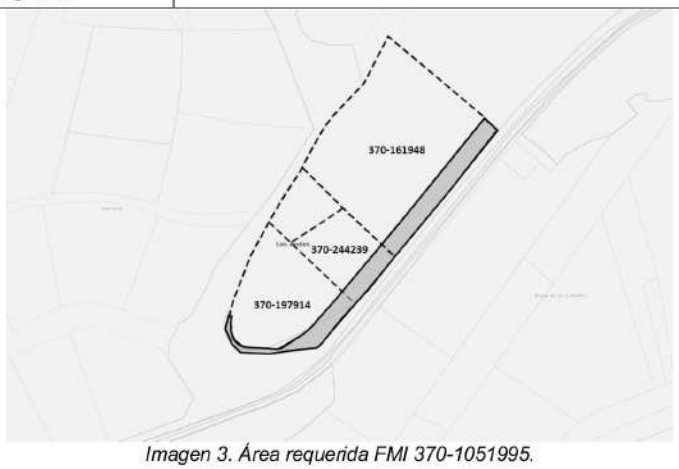

Imagen 3. Área requerida FMI 370-1051995.

#	Número Predial	Matricula Inmobiliaria 370-	Propietario	Dirección	Área requerida (m2)
1	R111600220000	355644	EMCALI	KR 28 C # 82 - 04	90
2	R111600010000	114526	DIVA FANCY SARRIA	KR 28 D # 82 - 17	83
3	R101900140000	388885	ANGELICA HERRERA	CL 81 # 28 C - 01	83,42
4	R080100140001	493012	FUNDACION DE VIVIENDA SOCIAL COMUNITARIO RENACER EL PILAR FUNVISOCOREP	KR 28 D # 83 - 18	454,6
5	R080100010000	218255	EMCALI	CL 84 # 28 C - 04	95,9
6	R080200010000	218252	COEMAL	CL 84 # 28 C - 03	93
7	R080200020000	218246	COOPERATIVA DE EMPLEADOS DE ALMACENES DE COEMAL	KR 28 C # 84 - 24	90
8	R102300030000	384318	EMCALI	K 28 C 1 # 85	66
9	R102300040000	489737	LUZ MARIELA BEDOYA DE MARIN	KR 28 C 1 # 85 - 09	75
10	R102300020000	218239	EMCALI	K 28 C 1 # 85	135,14
11	R014600140000	207516	EMCALI	K 28 C # 93 -	52,05
12	R014600150000	207511	EMCALI	K 28 C # 94 -	105
13	R017900010000	120162	ASOCIACION DE ADJUDICATARIOS DEL VALLE	C 93 No. 28	135,55

Los avalúos comerciales comprendidos en esta contratación se elaborarán conforme a las disposiciones aplicables de las leyes 9 de 1989, 388 de 1997 y 1673 de 2013, el capítulo 3 del título 2 de la parte 2 del libro 2 del Decreto 1170 de 2015 y la Resolución IGAC 941 de 2026, incluido su anexo técnico y las disposiciones que las modifiquen o complementen. Para cada encargo se identificarán la finalidad de la valoración, los bienes y componentes comprendidos y las condiciones técnicas y jurídicas relevantes, de manera que el informe permita verificar las fuentes, los

métodos, los cálculos y las conclusiones adoptadas y acordes con la naturaleza de los activos objeto de estudio, se aplicarán de manera individual o complementaria los siguientes enfoques de valoración según sea el caso:

a) Enfoque de Mercado
Utiliza información proveniente de transacciones y ofertas de bienes comparables que presenten características similares al activo objeto de valoración, permitiendo estimar su valor mediante procesos de homologación y análisis comparativo.

b) Enfoque de Comparación
Las características físicas, jurídicas, urbanísticas y económicas de los bienes seleccionados como referentes se analizarán bajo el principio de sustitución, aplicando factores de homogenización que permitan establecer condiciones equivalentes de comparación.

c) Enfoque de Costo
Permite estimar el valor de reposición de las construcciones, edificaciones y mejoras existentes, considerando costos directos e indirectos de construcción, así como los factores de depreciación física, funcional, económica y tecnológica asociados al activo.
Dentro de este enfoque se analizarán, entre otros aspectos:

- Edad efectiva y vida útil remanente.
- Estado de conservación y mantenimiento.
- Obsolescencia física, funcional y económica.
- Condiciones actuales del mercado inmobiliario.
- Costos de reposición a nuevo.

d) Técnica Residual
Se aplicará especialmente en aquellos predios con potencial de desarrollo urbanístico, renovación urbana o proyectos de vivienda.

Esta metodología permite determinar el valor del suelo a partir de la simulación económica de un proyecto inmobiliario factible, considerando:

- Viabilidad urbanística y normativa.
- Potencial edificatorio.
- Costos directos e indirectos del proyecto.
- Gastos de comercialización y promoción.
- Utilidad esperada del desarrollador.
- Proyecciones de ventas del producto inmobiliario final.

El valor residual corresponderá al valor máximo atribuible al suelo una vez descontados del ingreso esperado todos los costos y utilidades requeridas para el desarrollo del proyecto.

e) Método Multicriterio
Metodología orientada a la toma de decisiones complejas mediante la evaluación simultánea de variables cualitativas y cuantitativas, permitiendo establecer ponderaciones técnicas y jerarquías de importancia entre los diferentes factores que inciden en el valor.

f) Estadísticas Descriptivas y Análisis Multivariable
Se utilizarán herramientas estadísticas para el tratamiento, depuración y validación de la información de mercado recopilada, permitiendo identificar tendencias, comportamientos, valores atípicos y relaciones entre variables que aporten confiabilidad y consistencia a los resultados obtenidos.

10.3 PLAZO DEL CONTRATO

El plazo de ejecución estimado del contrato es de treinta (30) días corrientes contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución según lo señalado en la normativa vigente.

10.4 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor total del contrato es de OCHENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS MCTE ($88.218.235) incluidos impuestos, tributos y contribuciones y demás costos directos e indirectos a que haya lugar con la ejecución del contrato.

el valor del contrato se encuentra discriminado así:

- Valor antes de IVA es de SETENTA Y CUATRO MILLONES CENTO TREINTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UN PESOS M/CTE ($74.132.971)

- Valor del IVA es CATORCE MILLONES OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($14.085.264)

10.5 FORMA DE PAGO

El fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali realizará el pago del valor del presente Contrato, correspondiente al valor por la prestación de los servicios requeridos en las especificaciones técnicas y relacionadas en el presente documento de la siguiente manera:

- Único pago equivalente al 100% por ciento del valor del contrato, que se pagará previa entrega de los productos requeridos por la Entidad, previa

firma del acta de recibo a satisfacción por parte del supervisor y firma del acta de terminación del contrato y presentación de la factura.

El contratista debe tener en cuenta que todo pago que efectúe el Fonde Especial de Vivienda será afectado por las retenciones y deducciones que establece la Ley o cualquier otra norma obligatoria apartado IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES, para lo cual en la etapa de selección deben de realizar todas las consultas y averiguaciones del caso.

NOTA 1: Esta entrega deberá estar acompañada de los soportes técnicos y la constancia de pago actualizada al sistema de seguridad social y aportes parafiscales.

NOTA 2: Para la entrega de cada uno de los productos descritos en la forma de pago, se debe remitir al Anexo Técnico con el fin de revisar la normativa, el alcance y el desarrollo de cada producto.

Para efectos del pago de las actas referidas, el consultor debe acreditar el pago de los aportes parafiscales y la afiliación obligatoria de todo el personal vinculado a la ejecución del contrato y pago actualizado, del sistema de seguridad social integral salud y pensión, conforme a las normas sobre la materia, so pena de hacerse acreedor a las sanciones establecidas en la misma por incumplimientos.

Los siguientes pagos están sujeto a la disponibilidad de los recursos del Fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali y los recursos disponibles de la tesoreria. Toda demora que se genere por la presentación inadecuada de las facturas o documentos soporte, serán responsabilidad del contratista, quien no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza. Tributos: Se cobrarán los impuestos legales de orden Nacional, Departamental y Municipal a que haya lugar.

El contratista debe tener en cuenta que todo pago que efectúe el Fonde Especial de Vivienda será afectado por las retenciones y deducciones que establece la Ley o cualquier otra norma obligatoria apartado IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES, para lo cual en la etapa de selección deben de realizar todas las consultas y averiguaciones del caso.

Lo anterior, sin perjuicio de que el Fondo especial de Vivienda deba aplicar nuevas deducciones en cumplimiento de normas legales superiores que entren en vigor al momento de suscribir el contrato.

Para el pago, el contratista deberá presentar, además:

- Factura electrónica de venta previamente validada por la DIAN. Para aquellos proveedores que no están obligados a expedir factura electrónica de venta, según

el artículo 7 de la resolución N° 0042 de 2020, el Distrito deberá elaborar el documento soporte en adquisiciones a no obligados a facturar.

- Si es persona jurídica: copia de las planillas de pago de las obligaciones al Sistema
  General de Seguridad Social (Pensión, Salud, ARL y Parafiscales)-(parafiscales son cajas de compensación familiar, SENA e ICBF) y certificado de cumplimiento
  expedido por el representante legal o revisor fiscal, según corresponda y de conformidad con el artículo 50 de la Ley 789 de 2002. Si es persona natural: planilla de autoliquidación y pago de la seguridad social integral (Pensión, Salud,
  ARL) mes adelantado. Además de su planilla, deberán adjuntar la seguridad social de todo el equipo de trabajo que se encuentre a su cargo.
- Copia de cédula de ciudadanía o documento de identidad del Representante Legal
- Registro Único Tributario-RUT
- Certificación de recibo a entera satisfacción de los elementos entregados y que
  constan en la factura y/o cuenta de cobro, expedida por el supervisor o interventor
  del contrato.
- Certificación bancaria del titular de la cuenta en donde se deberá efectuar el pago,
  con fecha de expedición menor a 30 días antes de presentar el primer pago.
- Certificación de recibo a entera satisfacción de los bienes y servicios que constan en la factura, expedida por el interventor del contrato.

Las situaciones acaecidas, de manera posterior a la suscripción del contrato no podrán generar costos adicionales a los ya dispuestos por la entidad. Los proponentes deben manifestar aceptación expresa a la forma de pago establecida por la Entidad.

Para efectos de los pagos el Fondo especial de Vivienda del Distrito Santiago de Cali, verificará que el contratista acredite que se encuentran al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social integral, cuando corresponda. Adicionalmente, la entidad deberá respetar el orden y turno de que trata el numeral 10 del artículo 4 de la ley 80 de 1993 adicionado por el artículo 19 de la ley 1150 de 2007, para lo cual, dispondrá en su organización interna, los procedimientos necesarios y pertinentes para respetar el orden de presentación de los pagos por parte de los contratistas, así como establecerá mecanismos para el pronto y oportuno pago a éstos.

El Departamento Administrativo de Hacienda del Distrito de Santiago de Cali, efectúa en el momento del pago de factura, una serie de deducciones y retenciones por concepto de tasas del orden distrital, las cuales serán aplicadas a la eventual contratación, esto sin alterar los impuestos de orden nacional, así:

CONTRATOS	% A APLICAR	DISCRIMINADOS ASI	%
Menores de $115.013.304 (2.196 UVT)	10,5%	Pro Desarrollo	1,00%
		Pro Univalle	2,00%
		Pro Hospitales	1,00%
		Pro UniPacifico	0.50%
		Pro Adulto Mayor	2,00%
		Pro Deporte y recreación	2,00%
		Justicia familiar	2,00%

Nota: Los valores anunciados pueden tener modificaciones en cualquier momento y se aplicarán los que se encuentren vigentes al realizar el pago por parte del Departamento Administrativo de Hacienda Distrital, de conformidad con los Acuerdos Distritales y Ordenanzas Departamentales, según sea el caso.

10.6 LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El contrato suscrito como resultado del presente proceso de selección será en el Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali.

10.7 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA

Además de las contenidas en el artículo 5 de la Ley 80 de 1993, el contratista para ejecutar el contrato conforme a las condiciones técnicas exigidas y de acuerdo a lo ofrecido en su propuesta, se encuentra obligado a:

1. Precisar el valor comercial de los predios correspondientes al requerimiento.

2. 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.

3. 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.

4. 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 aclaración e impugnación, según el caso.

10.8 OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA

1. Utilizar todos sus conocimientos e idoneidad en la ejecución del presente contrato, comprometiéndose a tramitar y entregar los productos y actividades que hacen parte del presente contrato con calidad y oportunidad. 2. presentar los informes requeridos por el área supervisora para el seguimiento de las tareas encomendadas. 3. guardar la debida confidencialidad y reserva sobre la información y documentos que por razón del contrato llegue a conocer, obligación que deberá ser cumplida por el CONTRATISTA aun después de terminado el contrato. 4. una vez finalice el objeto del contrato, el CONTRATISTA deberá entregar al supervisor del mismo, un informe consolidado de las actividades realizadas durante su ejecución. 5. Adoptar las medidas correspondientes y velar para que se cumplan los requisitos y términos contractuales de acuerdo con lo establecido para tal efecto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y sus respectivos decretos reglamentarios y normas concordantes. 7. Mantener al día el pago correspondiente a los sistemas de seguridad social en la salud, pensiones y ARL de acuerdo con las bases de cotización establecidas en las normas vigentes. 8. las obligaciones que se deriven del presente contrato deberán prestarse la oportunidad requerida por la entidad de tal manera, que se garantice la continua y eficiente prestación del servicio. 9. el contratista se compromete a tramitar y entregar los productos y actividades que hacen parte del presente contrato en los términos fijados por el FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA, y en todo caso sin exceder los establecidos en el ordenamiento jurídico, 10. Mantener actualizado el registro en los sistemas de información del FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA en tiempo real, cuando a ello hubiere lugar. 11. EL CONTRATISTA será responsable ante las autoridades competentes por los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del presente contrato, cuando con ellos cause perjuicio a la Administración o a terceros. Igualmente será responsable en los términos del artículo 52 de la ley 8 de 1993 y demás normas reglamentarias y concordantes. 12. En el evento en que el CONTRATISTA, al momento de suscribir el presente contrato pertenezca al régimen tributario simplificado y durante la vigencia del mismo adquiera la obligación de inscribirse en el régimen común, se a realizar cambio de régimen ante la DIAN dentro de los términos que otorga la ley y a reportar dicha situación al FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA para lo cual aportará el RUT actualizado y efectuará el registro en el SIGEP, lo anterior de conformidad con el literal c del artículo 437 y los artículos 499 y 508-2 del Estatuto Tributario. 13. EL CONTRATISTA se compromete a mantener actualizados todos sus documentos en la Entidad, especialmente el RUT. 14. Reportar al CONTRATANTE el número de cuenta bancaria de ahorro o corriente, donde se le ha de consignar el pago derivado de la ejecución del presente contrato. 15. Prestar sus servicios en pro de la seguridad de la información y los recursos informáticos de la organización. 16. Toda información o formatos generados por EL CONTRATISTA son propiedad del Fondo Especial de Vivienda de Santiago de Cali. 17. Cumplir con las estrategias, políticas y actividades en materia de transparencia, integridad, prevención y detección de la corrupción y ante cualquier conocimiento de hechos que atente contra este principio, lo hará conocer al CONTRATANTE. 18. El Contratista debe presentar dentro de los TRES (03) días hábiles siguientes a la firma del presente contrato, las garantías a

favor de del Distrito de Santiago de Cali – Fondo Especial de Vivienda. 19. Las demás inherentes al objeto del contrato.

11. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

La Modalidad de selección es Contratación Directa, de conformidad con lo establecido en numeral 4, literal h del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, desarrollado por el artículo 2.2.1.2.1.4.9. del Decreto 1082 de 2015, que permite contratar servicios profesionales o de apoyo a la gestión en forma directa con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato y que haya demostrado la idoneidad o experiencia directamente relacionada con el área de que se trate, sin que sea necesario que haya obtenido previamente varias ofertas.

El artículo 32 de la ley 80 de 1993 en el cual se entiende por contrato de Prestación de Servicios los que celebren las entidades estatales para desarrollar actividades relacionadas con la administración o funcionamiento de la entidad, estos contratos sólo podrán celebrarse con personas naturales cuando dicha actividad no pueda realizarse con personal de planta o requieran conocimientos especializados. En ningún caso estos contratos generan relación laboral ni prestaciones sociales y se celebran por el término estrictamente indispensable.

Para la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión la entidad estatal podrá contratar directamente con la persona natural o jurídica que este en capacidad de ejecutar el objeto de contrato y que haya demostrado la idoneidad o experiencia directamente relacionada con el área de que se trate, sin que sea necesario que haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto deberá dejar constancia escrita.

Los servicios profesionales y de apoyo a la gestión corresponden a aquellos de naturaleza intelectual diferentes a los de consultoría que se derivan del cumplimiento de las funciones de la entidad, así como los relacionados con actividades operativas, logísticas, o asistenciales. …"

De acuerdo al objeto a contratar, las circunstancias de la contratación, y para el caso específico es importante resaltar que las actividades que se pretenden contratar guardan estrecha relación con las funciones de la Entidad. Es competencia del Fondo Especial de Vivienda, de conformidad con el artículo tercero del Decreto No. 4112.010.20.0153 de 2017, d) Adquirir conforme a los lineamientos de ley (enajenación voluntaria, expropiación o enajenación forzosa en pública subasta), los inmuebles necesarios para la ejecución de planes de vivienda de interés social prioritario, la legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales, la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo, rehabilitación de inquilinatos y la ejecución de proyectos de Unidades de Actuación

como reajuste de tierras, integración inmobiliaria y Asociación entre participes, siempre que se trate de vivienda de interés social y prioritario.e) Coordinar con la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat para coadyuvar en el efectivo desarrollo de sus responsabilidades asignadas a través del Decreto Extraordinario 411.0.20.516 del 28 de septiembre de 2016.

En este orden de ideas, El Fondo Especial de Vivienda de conformidad con las funciones de su director, las cuales se encuentran establecidas en el Artículo 8° del Decreto No. 4112.010.20.0153 de 2017, podrá celebrar todos los actos y contratos de acuerdo a lo establecido en la Contratación y Decretos reglamentarios vigentes, necesarios para el desarrollo del objeto del Fondo a fin de garantizar su buen funcionamiento y la protección de sus intereses y derecho.

El proceso de selección se rige por lo dispuesto en la Constitución Política, el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, Decreto 019 de 2012, Decreto 1082 de 2015, y demás normas que lo adicionen o modifiquen estando sometidos a la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo.

12. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL BIEN, OBRA O SERVICIO A CONTRATAR

12.1 Especificaciones técnicas del bien, obra o servicio

N/A

12.2 Personal mínimo requerido

N/A

13. REQUISITOS HABILITANTES Y SU JUSTIFICACIÓN

Los requisitos habilitantes son la aptitud del proponente para participar en un Proceso de Contratación como oferente y están referidos a su capacidad jurídica, financiera, organizacional y su experiencia. El propósito de los requisitos habilitantes es establecer unas condiciones mínimas para los proponentes de tal manera que la Entidad Estatal sólo evalúe las ofertas de aquellos que están en condiciones de cumplir con el objeto del Proceso de Contratación.

Dada la naturaleza de la presente contratación no se solicitarán requisitos habilitantes, sin embargo el contratista mínimamente deberá cumplir con lo siguiente:

13.1 CAPACIDAD JURÍDICA

La Sociedad deberá acreditar su existencia y representación legal mediante

certificado expedido por la Cámara de Comercio, un objeto social que comprenda las actividades a contratar y facultades suficientes de su representante legal para suscribir el contrato. Asimismo, se verificará que la sociedad y su representante legal no se encuentren incursos en inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones para contratar con el Estado, conforme a los documentos y consultas que obren en el expediente.

13.2 EXPERIENCIA

se requiere que la experiencia con la que debe contar la persona jurídica requerida para ejecutar el objeto a contratar de acuerdo con el alto grado de responsabilidad, experticia e idoneidad que enmarcan los servicios a prestar, a la luz del artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, se solicita contratos ejecutados, acreditados mediante actas de liquidación o certificaciones que al sumarlos se obtenga un valor igual o superior al presupuesto oficial a contratar, lo cual deberá ser demostrado mediante copia de certificaciones y/o de contratos con su respectiva acta de liquidación. El objeto social principal y/o sus actividades conexas deberán ser afines al objeto contractual que se pretende contratar.

13.3 CAPACIDAD FINANCIERA

N/A

14. REQUISITOS TÉCNICOS MÍNIMOS

N/A

15. CRITERIOS DE EVALUACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN

Conforme a lo expresado en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, los servicios profesionales o de apoyo a la gestión de la entidad pueden contratarse mediante la modalidad de contratación directa con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato y que haya demostrado la idoneidad y experiencia directamente relacionada con el área de que se trate, sin que sea necesario que haya obtenido previamente varias ofertas.

En consecuencia, la justificación de los factores de selección que permitan identificar la propuesta más favorable para la entidad, conforme lo estipulado en el artículo 5 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 2.2.1.1.2.2.2 del Decreto 1082 de 2015, no se determinarán en el presente estudio previo, toda vez que la modalidad de contratación directa, para prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión no requiere la escogencia entre varias ofertas.

Sin embargo, se establece que la persona jurídica que pretenda celebrar el contrato de prestación de servicios deberá cumplir con los requerimientos que para tal efecto

realice el ordenador del gasto del organismo, así como acreditar la idoneidad o experiencia exigida en el presente estudio previo.

16 SOPORTE QUE PERMITE LA TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO. .

En cumplimiento del artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y en concordancia con lo establecido en el numeral 6 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, se debe realizar un análisis del riesgo y la forma de mitigarlo.

Para lo anterior, se elaboró la matriz de riesgos que se anexa al presente estudio previo. En esta matriz se tipifican, asignan y estiman los riesgos teniendo en cuenta el objeto y la cuantía del presente proceso de contratación directa.

16. ANÁLISIS QUE SUSTENTAN LA EXIGENCIA DE LAS GARANTÍAS

Teniendo en cuenta la estimación y tipificación de los riesgos, el FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA, considera necesario amparar la ejecución del contrato, para lo cual el contratista deberá constituir a favor del FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI, las garantías requeridas de acuerdo con el Artículo 7 de la Ley 1150 y la Sección 3.- Garantías. Subsección 1.- Generalidades del Decreto 1082 de 2015, dichas garantías consistirán en pólizas expedidas por compañías de seguros legalmente autorizada para funcionar en Colombia, en patrimonios autónomos y en garantías bancarias y en general, en los demás mecanismos de cobertura del riesgo autorizados por el reglamento para el efecto y cumplan con todos los requisitos de ley.

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 2.2.1.2.3.1.2 del Decreto 1082 de 2015, en los procesos de contratación, los oferentes o contratistas podrán otorgar únicamente, como mecanismos de cobertura del riesgo, cualquiera de las siguientes garantías:

1. Contrato de seguro contenido en una Póliza.
2. Patrimonio Autónomo.
3. Garantía Bancaria.

Para el presente proceso de contratación, el mecanismo de cobertura de riesgo elegido es la póliza de seguros, dado que es el mecanismo más expedito y, de acuerdo con el Artículo 7 de la Ley 1150 y la Sección 3.- Garantías. Subsección 1.- Generalidades del Decreto 1082 de 2015.

La garantía solicitada tiene por objeto respaldar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que surjan a cargo de los proponentes y contratistas frente a las entidades estatales, por razón de la presentación de la oferta, celebración del

contrato, ejecución y liquidación del mismo. Por tanto, con sujeción a los términos del respectivo contrato deberá cubrir cualquier hecho constitutivo de incumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista en los términos de la respectiva garantía la cual debe ser suficiente de acuerdo con las distintas clases de operaciones amparadas.

La garantía debe englobar todas las seguridades que la entidad estatal necesite exigir frente a los riesgos que puedan llegar a afectarla en razón del contrato, aún respecto de aquellos que acaezcan después de finalizado el mismo, previniendo de esta manera un mecanismo de protección a las entidades del Estado contra el incumplimiento de las obligaciones contractuales. En las condiciones anotadas, con el otorgamiento de la garantía se debe asegurar a la entidad contratante que la totalidad del proceso contractual quede debidamente protegido.

De acuerdo a lo anterior se tiene que la garantía única es el medio para amparar un conjunto de riesgos presentes en la contratación. Es así como la garantía debe contener todos los amparos que se requieran en función del contrato, esto es, aquellos que correspondan al alcance de las obligaciones y prestaciones del respectivo contrato estatal, así:

RIESGOS	DESCRIPCIÓN	%	VIGENCIA
Cumplimiento (Artículo 2.2.1.2.3.1.7 del Decreto 1082 de 2015)	Ejecución cabal de las actividades inherentes al objeto contractual, por parte del contratista.	20%	Hasta la liquidación del contrato
Calidad del servicio, (Artículo 2.2.1.2.3.1.7, artículo 2.2.1.2.3.1.15. del Decreto 1082 de 2015)	Cubre a la Entidad Estatal por los perjuicios derivados de la deficiente calidad del servicio prestado por el contratista. Estos perjuicios generalmente se presentan con posterioridad a la terminación del contrato, como por ejemplo los que se generan por la mala calidad o insuficiencia de los entregables en un contrato de consultoría.	20%	Por la duración del contrato y seis (06) meses más.
Pago salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales Artículo 2.2.1.2.3.1.13 del Decreto 1082 de 2015	Prestaciones sociales e indemnizaciones laborales	5%	Por la duración del contrato y 3 años más

En el contrato que se celebre se entienden incluidas las cláusulas excepcionales de caducidad, terminación, modificación e interpretación unilateral del contrato previsto en la Ley 80 de 1993 y la cláusula penal pecuniaria, la cual no podrá ser inferior al 20% del valor total del contrato.

En caso de incumplimiento por parte del contratista, la entidad sometida al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, en este caso el FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI podrá declarar

el incumplimiento, cuantificando los perjuicios el mismo, imponer las multas y sanciones pactadas en el contrato, y hacer efectiva la cláusula penal, observando lo consagrado en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011.

En caso de que el CONTRATISTA incurra en mora o incumplimiento parcial de alguna de las obligaciones adquiridas en este contrato, el DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI podrá imponer al contratista, mediante resolución motivada multas sucesivas equivalentes al uno por mil (1/1000) del valor del contrato por cada día de atraso en el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

17. ESTUDIOS Y DISEÑOS

N/A

18. MADURACIÓN DEL PROYECTO *(Cuando aplique)*

N/A

20-. SUPERVISIÓN E INTERVENTORÍA CONTRACTUAL

El (la) CONTRATISTA se somete a la vigilancia y control en la ejecución del contrato a suscribir, la cual será ejercida por el servidor público que para tal fin designe el FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DE SANTIAGO DE CALI. Las funciones del servidor público que ejercerá la vigilancia y control del contrato están determinadas en la Ley 1474 de 2011 y en el Manual de Contratación del Distrito de Santiago de Cali

El proyecto necesita (alguna o las dos)	Supervisión	X	Interventoría	

La correcta ejecución del objeto del contrato se verificará a través de un supervisor (Ley 1474 de 2011 art. 83), que será asumida por parte del Fondo Especial de Vivienda con el personal de planta, según el caso, teniendo en cuenta el objetivo, alcance y actividades a desarrollar por parte del CONTRATISTA.

A continuación, se encuentran algunas de las actividades y funciones principales a cargo del supervisor, las cuales deberán ser tenidas en cuenta para garantizar la correcta ejecución del contrato y deben incluirse en las resoluciones o contratos en los que se haga la designación o contratación:

- Realizar la vigilancia, seguimiento y control del contrato desde su inicio y hasta su finalización, incluyendo la etapa de liquidación.
- Verificar que se hayan cumplido todos los requisitos para el perfeccionamiento y ejecución del contrato.

- Remitir a la dependencia correspondiente, el original del acta de iniciación, dentro de los 3 días hábiles siguientes a su suscripción para su respectiva publicación en el SECOP y archivo en el expediente.
- Exigir al CONTRATISTA el cumplimiento del cronograma de actividades de ejecución.
- Controlar la vigencia de las garantías.
- Atender y responder oportunamente todos los requerimientos que realice EL CONTRATISTA dentro de la ejecución del contrato, para evitar la ocurrencia del silencio administrativo positivo.
- Verificar que las peticiones del CONTRATISTA se encuentren sustentadas en debida forma.
- Proyectar y tramitar la correspondencia que sea necesaria para la correcta ejecución del contrato.
- Verificar que EL CONTRATISTA cumpla con el objeto del contrato dentro del término estipulado.
- Verificar que en el desarrollo del contrato se cumplan las disposiciones legales y en particular las reglamentaciones relacionadas con la actividad contratada.
- Exigir certificación, debidamente soportada, al CONTRATISTA de que su personal se encuentra afiliado al régimen de seguridad social y se efectúen por parte del CONTRATISTA los pagos correspondientes al sistema de aportes parafiscales.
- Corroborar y certificar que EL CONTRATISTA cumple con las condiciones técnicas y económicas pactadas en el contrato y en las condiciones mínimas o términos de referencia del respectivo proceso de selección.
- Informar a la Oficina Jurídica, acerca del incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del CONTRATISTA, con el fin de que se inicien las acciones legales correspondientes.
- Abstenerse de permitir la ejecución de un contrato, cuyo plazo haya vencido o que no haya sido firmado por el ordenador del Gasto y EL CONTRATISTA.
- Rendir informes periódicos sobre el estado, avance y contabilidad de la ejecución del contrato.
- Evaluar de manera preliminar las solicitudes que haga EL CONTRATISTA, en relación con las ampliaciones de plazo, cuantía y reconocimiento del equilibrio contractual, y remitirlas a la Oficina Jurídica, con su concepto técnico y viabilidad y aprobación por el ordenador del gasto.
- Realizar los trámites para la expedición del certificado de disponibilidad presupuestal o vigencias futuras, para adicionar un contrato en valor.
- Verificar que los bienes tengan toda la documentación en regla y EL CONTRATISTA presente la declaración de importación y los documentos que acrediten el cumplimiento.
- de las exigencias fiscales y aduaneras que permitan precisar la debida legalización en el país, cuando a ello haya lugar.
- Informar el recibo a satisfacción del objeto contratado, como requisito previo para efectuar el pago final a EL CONTRATISTA.

- Proyectar y elaborar el acta de liquidación del contrato, para la firma del ordenador del gasto y EL CONTRATISTA, que avalará además con su firma en calidad de supervisor.
- Elaborar los informes, evaluaciones y anexar, oportunamente, los documentos que permitan a la Oficina contratación, tener suficientes elementos de juicio para imponer requerimientos, multas, caducidad y demás actuaciones de orden sancionatorio.

ACTIVIDADES FINANCIERAS:

- Aprobar cada uno de los pagos a EL CONTRATISTA de acuerdo con la ejecución del contrato, para lo cual deberá expedir la respectiva certificación de cumplimiento de las obligaciones contractuales.
- Registrar cronológicamente los pagos y deducciones del contrato.
- Velar por la correcta ejecución presupuestal del contrato.
- Revisar el informe de inversiones efectuadas por EL CONTRATISTA con los fondos suministrados para el objeto del contrato.
- Supervisar la ejecución presupuestal de acuerdo con los parámetros previamente definidos en el contrato y proponer los correctivos necesarios a las posibles desviaciones que se puedan presentar.
- Verificar que los trabajos o actividades extras que impliquen aumento del valor del contrato cuenten con la existencia de recursos presupuestales, previa aprobación del ordenador del gasto.
- Anterior al cierre de la vigencia fiscal de cada año, informar al área Financiera, el estado de ejecución del contrato para establecer las reservas presupuestales y de cuentas por pagar cuando a ello haya lugar.

ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS

- Coordinar la entrega de los bienes o la prestación de los servicios.
- Definir políticas claras para el manejo del riesgo que conlleve la ejecución del contrato.
- Suscribir todas las actas que resulten durante la ejecución del contrato.
- Emitir concepto sobre las solicitudes de prórroga, adición, suspensión, modificación, etc., presentadas por EL CONTRATISTA.
- Atender y tramitar dentro de la órbita de su competencia, toda consulta que realice EL CONTRATISTA para la correcta ejecución del contrato.
- Coordinar con el almacenista el recibo de bienes o servicios que incluyen bienes, dado que se debe registrar el ingreso al almacén y de inmediato actualizar el inventario físico el cual afecta los activos de la entidad.
- Organizar el archivo de la supervisión del contrato que como mínimo deberá contener los siguientes documentos:
- Copia del contrato debidamente cumplido los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.
- Copia de las garantías del contrato.

- Copia del cronograma de actividades y entrega de productos.
- Copia del acta de inicio.
- Copia de las actas de suspensión y reiniciación.
- Copia de los documentos de prórroga o modificación del contrato y del que autorice trabajos o actividades adicionales, cuando esta hayan sido autorizadas por el ordenador del gasto, previo informe del supervisor.
- Copia de las cuentas de cobro o facturas autorizadas, así como de cada uno de los pagos efectuados.
- Copia del acta de entrega y recibo final.
- Demás documentos relacionados con la ejecución del contrato.
- Copia del acta de liquidación.

ACTIVIDADES TÉCNICAS

- Verificar que EL CONTRATISTA utilice el personal y los equipos ofrecidos, en las condiciones aprobadas por la entidad.
- Verificar las entregas de los bienes o la prestación de los servicios contratados, de los cual se dejará constancia en los respectivos informes.
- Revisar que las pólizas estén bien constituidas.

RESPONSABILIDAD DE LA SUPERVISIÓN Y/O INTERVENTORIA

Independientemente de la calidad de la persona que haya de ejercerla (natural o jurídica, pública o privada) la vinculación que tenga con el FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA, (contratista, funcionario de planta, etc.), las responsabilidades del supervisor se inician al momento de recibir la comunicación escrita sobre su designación, o de la existencia de un contrato para tal fin, el cual debe cumplir con los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.

El supervisor o interventor deberá estarse a lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley 1474 de 2011 a fin de conocer el alcance de su responsabilidad.

21. NORMATIVA DEL PROYECTO *(si existe alguna normativa especial)*

N/A

22. ANÁLISIS Y APLICABILIDAD DE ACUERDOS Y TRATADOS INTERNACIONALES EN MATERIA DE CONTRATACIÓN PÚBLICA

En cumplimiento del numeral 8° del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 2015, el FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA SANTIAGO DE CALI procede a establecer si el presente proceso de contratación está cobijado por un Acuerdo Comercial.

El numeral 5 del ítem 1.2.3. del Manual Explicativo de los capítulos de contratación pública de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades

contratantes expedido por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el Departamento Nacional de Planeación que expresa:

> *"Todos los contratos realizados mediante la modalidad de contratación directa estipulados en la ley 1150 de 2007 no les aplican las obligaciones de los acuerdos internaciones y por lo tanto no se requiere establecer si están o no cubiertos por dichos acuerdos.".*

En consecuencia, a la presente modalidad de contratación no se aplicarán las normas especiales que rigen en materia de Acuerdos Internacionales y Tratados de Libre Comercio (TLC) en los cuales se encuentre vinculado el Estado colombiano.

En constancia de lo anterior se firma en Santiago de Cali, a los trece (13) días del mes de noviembre del año dos mil veintiséis (2026)

Rol Financiero

(FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE)
Nombre: Ana Beatriz Santamaría Giraldo
Cargo: Contratista

Rol Técnico

(FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE)
Nombre: Andrés Felipe Sanchez
Cargo: Contratista

Rol Jurídico

(FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE)

Nombre: Carlos Andrés Burbano
Cargo: Contratista

Rol Técnico

(FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE)

Nombre: Andrés Felipe Salgado Arana
Cargo: Contratista