FEV FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA Santiago de Cali	REQUERIMIENTO PARA ADQUISICIÓN DE BIENES, OBRAS Y/O SERVICIOS

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

a.	Justificación de la necesidad que se pretende satisfacer con la contratación
	La Constitución Política de Colombia, en su artículo 2° establece 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 (...) Las autoridades de la república están instituidas para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares".* Teniendo en cuenta lo anterior, el Fondo Especial de Vivienda del Distrito Santiago de Cali, como entidad pública, está al servicio de los intereses generales de sus habitantes, de conformidad con los principios del Artículo 209 de la Constitución Política Colombiana, y al tenor de las normas legales vigentes, desarrolla su actividad con fundamento en los principios de igualdad, imparcialidad, buena fe, eficacia, eficiencia, economía, celeridad, responsabilidad, transparencia, publicidad, contradicción, polivalencia e interdisciplinariedad; lo anterior, sin perjuicio de la aplicación de los demás principios generales y especiales que rigen la actividad de la Administración Pública, de los servidores públicos y contratistas del Estado. 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. El Fondo Especial de Vivienda del Municipio, hoy Distrito de Santiago de Cali 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, sometido a las normas presupuestales que rigen para el Distrito de Santiago de Cali, cuyo funcionamiento se hará con el personal de planta de la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat de Santiago de Cali. Es competencia del Fondo Especial de Vivienda, de conformidad con el artículo tercero del Decreto No. 4112.010.20.0153 de 2017, i) Coordinar acciones con el Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA y demás entidades del Sistema Nacional de Vivienda de Interés social para la ejecución de sus políticas. ii) 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

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

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. iii) Canalizar recursos provenientes del subsidio familiar de vivienda para aquellos programas adelantados por el Municipio, hoy Distrito de Santiago de Cali, Secretaría de Vivienda Social - Fondo Especial de Vivienda o con su participación. iv) Otorgar créditos para financiar los saldos del precio de las soluciones. v) 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.

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.

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.

Esta función permite sustentar la participación del FEV en la obtención de insumos técnicos para proyectos de vivienda y mejoramiento integral del hábitat, siempre que exista una conexión concreta entre la actividad contratada, su objeto institucional y las responsabilidades sectoriales que se apoyan. 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 valuatorios 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 articulación entre el Fondo Especial de Vivienda y el Distrito de Santiago de Cali se encuentra desarrollada en el Convenio Marco Interadministrativo 4244.0.12.1.012-2025. Sus cláusulas primera y segunda comprenden la formulación, estructuración de prefactibilidad y

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

factibilidad, gestión, financiación, ejecución y promoción de proyectos de vivienda y hábitat. A su vez, los numerales 3 y 4 del apartado 3.3 de la cláusula tercera contemplan la coordinación del FEV con la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat para coadyuvar al desarrollo de sus responsabilidades y adelantar los procesos precontractuales, contractuales y poscontractuales necesarios para el cumplimiento del objeto convenido.

Asimismo, la cláusula quinta incluye expresamente el mejoramiento integral del hábitat entre las acciones que pueden desarrollarse mediante los instrumentos específicos derivados del convenio. Estas estipulaciones constituyen el marco de cooperación para concretar el apoyo técnico del Fondo, dentro de las competencias de las entidades participantes y con observancia del alcance predial, los mecanismos de coordinación y las condiciones de financiación establecidos en el propio convenio.

En este contexto, la contratación de los avalúos permite materializar la cooperación institucional mediante productos técnicos destinados a la gestión de los proyectos identificados en este requerimiento. Corresponde al FEV adelantar la contratación y verificar el cumplimiento de sus obligaciones, mientras las decisiones administrativas sobre adquisición de inmuebles y demás actuaciones de gestión predial permanecen a cargo de las autoridades competentes.

Por otro lado, teniendo en cuenta que el déficit cuantitativo de vivienda estimado por el DANE es de 15.000 hogares, la actual administración plantea cubrir 56,6 % de la demanda equivalente a 8.500 soluciones habitacionales generadas, para igual número de hogares, mediante, la asignación de subsidios en diferentes modalidades.

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

Complementariamente a las actuaciones orientadas a la generación de oferta habitacional, la presente contratación comprende los avalúos requeridos para la gestión predial del proyecto Bulevar Figueroa, cuya finalidad corresponde al mejoramiento integral del hábitat mediante la recuperación y generación de espacio público y el mejoramiento de las condiciones del entorno residencial de su área de influencia.

Para este componente, el requerimiento comprende la valoración de los terrenos y mejoras individualizados en las tablas correspondientes al proyecto Bulevar Figueroa, localizados en el barrio Alfonso Bonilla Aragón, comuna 14. La finalidad del encargo consiste en establecer el valor comercial de los bienes y componentes efectivamente requeridos para su gestión predial, atendiendo la identificación registral y catastral, la delimitación de las áreas objeto de adquisición y las condiciones particulares de cada inmueble. Cuando una misma matrícula comprenda terreno y mejoras, estos componentes deberán discriminarse en la valoración, evitando duplicidades en su contabilización.

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

La vinculación de este componente con las responsabilidades de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat encuentra sustento en los artículos 214 y 216 del Decreto Extraordinario 411.0.20.0516 de 2016, relativos al mejoramiento urbano, los proyectos de hábitat, el mejoramiento integral y la gestión del suelo. En consecuencia, la participación del FEV se fundamenta en su función expresa de coadyuvancia a dichas responsabilidades, ejercida mediante la obtención de los estudios valuatorios necesarios para la gestión predial del proyecto.

El Bulevar Figueroa se articula con el Plan de Desarrollo Distrital 2024–2027 “Cali, Capital Pacífica de Colombia”, adoptado mediante el Acuerdo 0578 de 2024, en el propósito de una Cali renovada y sostenible, y con la política pública de mejoramiento integral del hábitat adoptada mediante el Acuerdo 0411 de 2017. Los avalúos constituyen un insumo preparatorio para hacer posible la disponibilidad jurídica del suelo requerido y, con ello, avanzar en las intervenciones previstas. La correspondencia específica entre este gasto y el programa, proyecto de inversión, producto y actividad aplicables deberá quedar identificada en los soportes de planeación y financiación del proceso.

La necesidad concreta de estos estudios se encuentra, además, prevista en el parágrafo tercero del artículo segundo del Acuerdo 0650 de 2026, que exige contar, previamente a la adquisición de los inmuebles autorizados, con estudios técnicos, financieros y jurídicos, entre ellos los avalúos.

Estas disposiciones acreditan la necesidad del componente valuatorio del Bulevar Figueroa. Su contratación por el FEV se sustenta en las competencias propias del Fondo y en su articulación institucional con la Secretaría, conservando la distribución de responsabilidades establecida para las actuaciones de adquisición. El aporte del Fondo consiste en suministrar el insumo técnico necesario para determinar el valor comercial de los bienes y componentes individualizados, sustentar las condiciones económicas de la gestión predial y contribuir al desarrollo del proyecto de hábitat.

En términos operativos, la coadyuvancia del FEV se materializa en la obtención de informes valuatorios que permitan a las autoridades competentes establecer las condiciones económicas de las adquisiciones proyectadas, evaluar su incidencia presupuestal y sustentar las ofertas de compra y demás actuaciones que legalmente correspondan. La utilidad de estos productos radica en que proporcionan una base técnica verificable para la gestión predial y permiten contrastar los valores considerados en la negociación, contribuyendo a la adecuada administración de los recursos públicos y a la protección de los derechos de los titulares involucrados.

La elaboración de los avalúos comerciales constituye una actividad técnica necesaria para la gestión predial de los proyectos de vivienda y hábitat incluidos en este requerimiento. Mediante la aplicación de las metodologías pertinentes y el análisis de las condiciones físicas, jurídicas, urbanísticas y económicas de cada inmueble, estos estudios permiten determinar

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

su valor comercial y aportar información verificable para las decisiones de las autoridades competentes. En los procesos de adquisición, constituyen el soporte para la determinación del precio en los términos del artículo 61 de la Ley 388 de 1997. Su obtención contribuye a la adecuada planeación del gasto, a la protección del patrimonio público y a la consideración de los derechos de los titulares involucrados.

Vale la pena precisar que la actividad de avalúo inmobiliario es necesario para cumplir con la misión del organismo pues, No es una recomendación ni una opinión general y es un dictamen técnico que establece un valor objetivo, basándose en metodologías regladas que tiene efectos legales, financieros y contractuales, por tanto, no asesora, sino que certifica técnicamente un valor. En este orden de ideas se requiere que se realicen las actividades profesionales regladas para la determinación de los valores comerciales de los bienes.

Así las cosas, hace necesario también para estos efectos, realizar el avalúo comercial a los predios potenciales para el desarrollo de proyectos habitacionales y de hábitat, con base en los estudios técnicos, jurídicos, administrativos, ambientales, sociales y financieros, realizados previamente por parte del equipo técnico y jurídico del Organismo.

Aunado a lo anterior los predios de la manzana A167 hacen parte del Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudad Paraíso" del barrio San Pascual. Este plan de Renovación Urbana en Santiago de Cali es necesario para transformar y revitalizar el sector mediante la consolidación de nuevos desarrollos habitacionales, especialmente vivienda de interés social, la generación y mejoramiento de espacios públicos, zonas verdes, equipamientos urbanos y áreas destinadas a actividades comerciales, contribuyendo al mejoramiento de las condiciones urbanísticas, sociales y económicas del centro de Santiago de Cali.

De igual manera, se requiere la elaboración de avalúos comerciales para dos (2) predios identificados en color crema y rojo, ubicados en el barrio Pizamos I, comuna 21 de Santiago de Cali, los cuales han sido identificados como áreas potenciales para el desarrollo de proyectos habitacionales. La valoración comercial de estos inmuebles constituye un insumo técnico y económico necesario para determinar su valor de mercado y establecer las condiciones para adelantar los procesos de adquisición predial correspondientes, con el propósito de disponer del suelo requerido para la ejecución de soluciones habitacionales y contribuir al cumplimiento de los objetivos institucionales de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat en materia de acceso a vivienda y gestión de suelo.

En el contexto de la necesidad de realizar los avalúos comerciales, el proyecto Bulevard Figueroa nace con el fin de disminuir el déficit de espacio público en la ciudad de Santiago de Cali. Este proyecto es un parque lineal diseñado con un enfoque ambiental y recreativo, cuyo objetivo principal es la recuperación de un área actualmente afectada por la ocupación irregular, el depósito de residuos sólidos y problemas ambientales como la mala calidad del aire y la inseguridad. El proyecto busca renaturalizar el espacio público mediante la valorización de la flora existente, compuesta principalmente por ceibas y samanes, que garantizarán la conectividad ecológica a lo largo del corredor. Además, se organiza a lo largo

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

de un corredor lúdico estructurado en 10 zonas de encuentro, diseñadas para albergar actividades dirigidas a los diferentes grupos etarios de la comunidad.

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

De igual manera, se requiere la elaboración de un avalúo comercial correspondiente a un área de 1.479,14 m², requerida para el desarrollo del proyecto Corredor Integral Cristo Rey, iniciativa estratégica orientada a la consolidación de un corredor ambiental, paisajístico, turístico y recreativo que contribuya a la recuperación y protección de los valores naturales y paisajísticos de los cerros tutelares de Santiago de Cali.

En este proceso, se contemplan las actividades 1. Realizar la gestión del suelo mediante los instrumentos normativos para la formulación y desarrollo de proyectos habitacionales y de hábitat, 2. Precisar el valor comercial de los predios aptos para el desarrollo de proyectos habitacionales y de hábitat, 3. Adquirir predios potenciales para el desarrollo de proyectos habitacionales y de hábitat, 4. Efectuar los trámites tendientes para la adquisición, en las modalidades de enajenación voluntaria y expropiación administrativa y/o judicial, 5. Realizar los gastos y/o trámites correspondientes al proceso de legalización derivados de la gestión predial.

Para iniciar con el proceso de Gestión Predial, es 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.

Así las cosas, se requiere una persona natural o jurídica inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) que cuente con idoneidad y experiencia en elaboración de avalúos, para satisfacer la necesidad administrativa de la entidad.

El alcance de la contratación comprende los inmuebles y componentes individualizados en el apartado técnico, correspondientes a la manzana 167 del Plan Parcial San Pascual, Pizamos I y Bulevar Figueroa. Su inclusión responde a necesidades de valoración asociadas a la gestión predial de proyectos de vivienda y hábitat, cuya finalidad específica deberá identificarse para cada grupo de inmuebles.

La contratación conjunta permite organizar la obtención de estos insumos técnicos bajo condiciones comunes de calidad, trazabilidad y supervisión, conservando la individualización de cada proyecto, la finalidad de cada avalúo y la imputación presupuestal correspondiente. Para el componente Bulevar Figueroa se tendrán en cuenta, adicionalmente, los inmuebles y

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

autorizaciones previstos en el Acuerdo 0650 de 2026 y las competencias señaladas en el Decreto 4112.010.20.1667D de 2026.

Dentro de la gestión de los proyectos comprendidos en este requerimiento resulta necesario establecer el valor comercial de los inmuebles o componentes individualizados, como insumo para evaluar y adelantar las actuaciones prediales que correspondan. La elaboración de los avalúos constituye una actividad preparatoria diferenciada de la adquisición del inmueble y de las decisiones administrativas posteriores. Su relación con los respectivos proyectos de inversión, productos y actividades deberá acreditarse mediante las fichas y soportes presupuestales incorporados al expediente, identificando el costo atribuible a cada componente de la contratación.

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.

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

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.

Para satisfacer esta necesidad se requiere contratar una persona natural o jurídica con capacidad e idoneidad para ejecutar el objeto contractual, conforme a los requisitos que se establezcan en los documentos del proceso. Los avalúos deberán ser elaborados y suscritos por personas naturales con inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores —RAA—, en las categorías correspondientes a los bienes y componentes objeto de valoración. Cuando el contratista sea una persona jurídica, deberá acreditar estos requisitos respecto de los avaluadores responsables de los informes, así como la experiencia y capacidad técnica exigidas para cumplir el encargo.

Por las razones expuestas, se justifica que el Fondo Especial de Vivienda adelante la contratación de los avalúos comerciales correspondientes a los inmuebles y componentes individualizados en el presente requerimiento, incluidos los asociados al Bulevar Figueroa, como una actuación de coadyuvancia técnica al desarrollo de proyectos de vivienda y mejoramiento integral del hábitat. Esta participación encuentra fundamento en su objeto institucional, en la función de coordinación prevista en el artículo tercero del Decreto 4112.010.20.0153 de 2017 y en la facultad contractual de su Dirección, en articulación con

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

las responsabilidades de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat.

La necesidad contractual se concreta en productos valuatorios verificables, destinados a respaldar la gestión predial de los proyectos y su ejecución en el marco del Plan de Desarrollo Distrital. La procedencia del gasto deberá acreditarse mediante la correspondencia entre las competencias del Fondo, el alcance de la cooperación institucional, los inmuebles incluidos, la actividad de inversión aplicable y la destinación de los recursos que financien el contrato. Los informes se pondrán a disposición de los organismos competentes para las actuaciones a su cargo, conservando la distribución legal de responsabilidades.

b. Objeto a contratar (con el correspondiente alcance si aplica)

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.

c. Descripción detallada del bien y/o servicio a adquirir con las especificaciones técnicas de acuerdo a la necesidad. Aportar ficha técnica si aplica.

Se requiere desde el componente técnico, la realización de los avalúos comerciales de predios de interés por parte de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat y el Fondo Especial de Vivienda (FEV) conforme lo estipula la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008. Para cumplir a cabalidad lo anterior, se realizarán dichos 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:

PREDIO	FMI	NUMERO PREDIAL	MANZANA	AREA	COMUNA
1	370-7060	A016700010000	167	200,50 M2	3
2	370-299825	A016700020000	167	263,00 M2	3
3	370-703939	A016700030000	167	126,00 M2	3
4	370-20327	A016700040000	167	334,47 M2	3
5	370-288070	A016700050000	167	242,00 M2	3
6	370-189456	A016700060000	167	113,75 M2	3
7	370-180300	A016700070000	167	278,00 M2	3
8	370-13618	A016700080000	167	136,38 M2	3
9	370-163046	A016700090000	167	186,00 M2	3
10	370-262327	A016700100000	167	104,00 M2	3
11	370-69964	A016700110000	167	135,44 M2	3

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

12	370-317505	A016700120000	167	277,00 M2	3
13	370-350114	A016700130000	167	281,07 M2	3
14	370-39750	A016700140000	167	311,00 M2	3
15	370-93478	A016700150000	167	280,00 M2	3
16	370-237297	A016700160000	167	440,00 M2	3
17	370-282953	A016700170000	167	338,10 M2	3
18	370-237298	A016700180000	167	504,00 M2	3
31	370-22911	A016700310000	167	324,16 M2	3
32	370-88803	A016700320000	167	549,00 M2	3
33	370-112232	A016700330000	167	138,15 M2	3
34	370-166325	A016700340000	167	532,87 M2	3
35	370-128464	A016700350000	167	441,70 M2	3
36	370-100707	A016700360000	167	162,90 M2	3
37	370-194148	A016700370000	167	296,40 M2	3
38	370-194224	A016700380000	167	206,00 M2	3
39	370-33801	A016700390000	167	204,70 M2	3
51	370-496656	A016700510000	167	155,00 M2	3
52	370-506865	A016700520000	167	152,46 M2	3

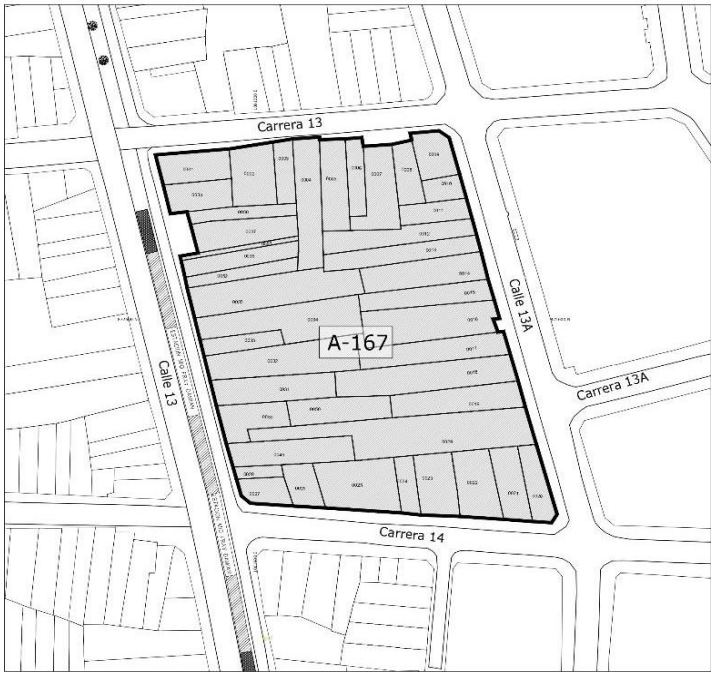


Imagen 1. Predios Manzana 167 PP San Pascual.

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

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.

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

#	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

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

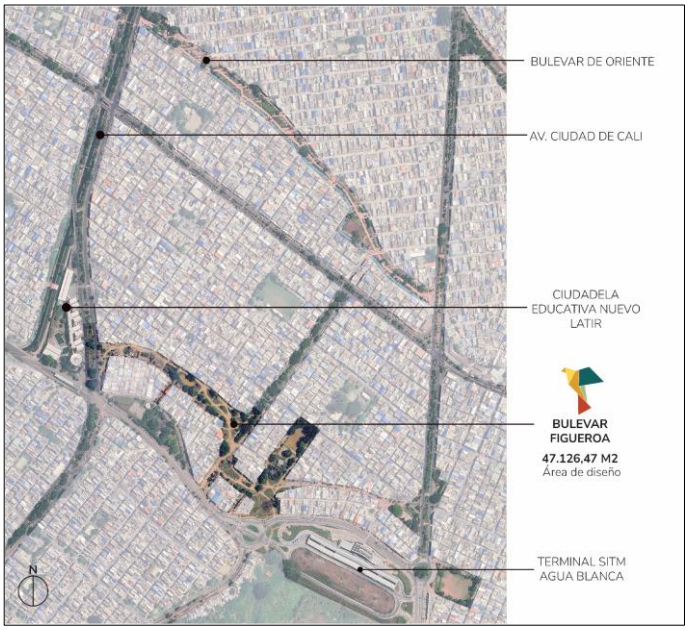


Imagen 4. Localización del proyecto Figueroa.

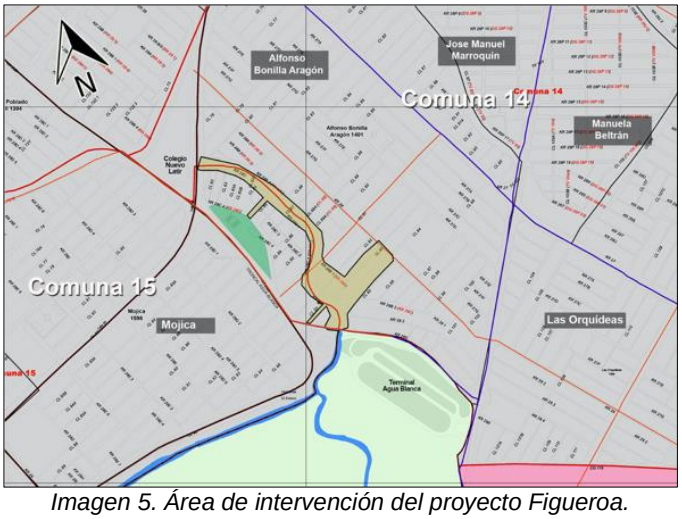


Imagen 5. Área de intervención del proyecto Figueroa.

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

- Certificado de tradición y/o VUR actualizado a la fecha no mayor a 30 días.
- Copia de escritura publica

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

- Levantamiento topográfico o cartografía con delimitación de los lotes objeto de avalúo.
- SigCatWEB
- Concepto de uso del Suelo
- Concepto de riesgo.
- Normatividad urbanística vigente.
- Calidad de Bien
- Determinantes Ambientales

Estos documentos serán suministrados por el CONTRATANTE una vez se realice el perfeccionamiento del contrato, debido a que se considera información susceptible para la Entidad y para los intereses particulares. Para dar cumplimiento a satisfacción del CONTRATANTE, se solicitará al CONTRATISTA la presentación de los siguientes PRODUCTOS ENTREGABLES:

ACTIVIDADES TÉCNICAS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS PREDIOS OBJETO DE AVALÚO

ITEM	Descripción	Unidad	Cantidad
1	Para los predios a los que se requiere adelantar el avalúo comercial se deberá hacer: a. Verificar información jurídica. b. Verificar información Catastral. c. Verificar áreas objeto de valoración d. Identificación de Localización del predio objeto de avalúo e. Identificación de Norma Urbanística aplicable. f. Visita al predio. g. Identificación de afectaciones. Dichas actividades hacen parte integral del informe valuatorio.	Unidad	45
2	Para el análisis en el proceso de tasar el bien inmueble se requiere realizar: a. Definición de método de valoración. b. Realizar estudio de mercado c. Memorias de cálculo (Excel) Los análisis y resultados de los métodos valuatorios se adoptarán según resolución reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), (Hacen parte del informe valuatorio).	Unidad	45

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

	3	Para el cálculo del avalúo comercial se debe realizar: a. Determinar el valor de terreno. b. Determinar el valor de construcción en los predios que se requiera. c. Determinar el valor del lucro cesante y daño emergente en los predios que se requiera. d. Elaboración de informes y su respectiva entrega en físico y digital. Los Avalúos Comerciales se realizarán y entregarán, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, la Ley 1682 de 2013 el Decreto 1420 de 1998 y la resolución reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y demás normas aplicables y de ser necesario, adelantar las acciones de revisión e impugnación, según el caso. (Informe final de avalúo).	Predios	45
	4	Las demás actividades que considere el Contratante, y/o que sean necesarias con fundamento en normas legales y/o técnicas.		
d.	Número del Id de la adquisición en el PAA.			
	FEV-0160			
e.	Fecha en la que requiere satisfacer la necesidad, plazo y lugar de ejecución (tener en cuenta los tiempos de planeación, contratación y perfeccionamiento).			
	El plazo de ejecución estimado del contrato es de treinta (30) días corrientes contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución según lo señalado en la normativa vigente, el lugar de ejecución del contrato será en el Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali. No obstante, el plazo para la presentación de los informes de avalúo requerido será de treinta (30) días calendario a partir de la suscripción del acta de inicio.			
f.	Obligaciones específicas del contratista.			
	El CONTRATISTA tendrá las siguientes obligaciones: 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.			

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

3. 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.

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

RUBRO	DESCRIPCIÓN DE ELEM. PEP	FONDO	NOMBRE DE FONDO	VALOR
2.3.2.02.02.007	Servició de avaluó inmobiliario a comisión o por contrato.	1 . 3 . 2 . 3 . 1 1	FEV	$47.588.484
2.3.2.02.02.007	Servició de avaluó inmobiliario a comisión o por contrato.	1 . 3 . 2 . 3 . 1 1	FEV	$40.629.751

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

N/A

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

Si _____ No ___X___

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

J ¿Es susceptible de incluir criterios de compra responsable?

Si _____ No __X_____

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

	¿Si la respuesta anterior fue “si” por favor indique a qué enfoque corresponde? Ambiental _____ Social _____ Innovación _____

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

Atentamente,

STEFANY MACA MILLAN
SUBSECRETARIA
SUBSECRETARIA DE GESTIÓN DE SUELO Y OFERTA DE VIVIENDA

Vo.Bo ORDENADOR DEL GASTO
MARIA DEL MAR MOZO MURIEL
DIRECTORA
FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA

EQUIPO ESTRUCTURADOR

ROL FINANCIERO

ANA BEATRIZ SANTAMARIA
Contratista

ROL TÉCNICO

ANDRES FELIPE SANCHEZ
Contratista

ROL JURÍDICO

CARLOS ANDRÉS BURBANO
Contratista

ROL TÉCNICO

ANDRES FELIPE SALGADO ARANA
Contratista

Proyectó: Andres Felipe Sanchez - Contratista
Revisó: Carlos Andres Burbano - Contratista

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