ESTUDIO PREVIO CONTRATACIÓN DIRECTA

MUNICIPIO DE YOPAL

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2023-01809	2023	05	29

1. INFORMACIÓN GENERAL	
1.1 NOMBRE DEL PROGRAMA:	YOPAL CAPACIDAD INSTITUCIONAL FORTALECIDA
1.2 NOMBRE DEL PROYECTO:	FORTALECIMIENTO DE ESTRATEGIAS Y ACCIONES PARA LOGRAR UNA INSTITUCIONALIDAD MODERNA, FUNCIONAL, EFICIENTE EN EL MUNICIPIO DE YOPAL
1.3 CÓDIGO SSEPI:	2021850010016
1.4 IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL	
1.4.1 NOMBRE IMPUTACION PRESUPUESTAL:	Sedes adquiridas
1.4.2 CÓDIGO DEL RUBRO:	2.3.2.01.01.001.02.14.45.01
1.4.3. FUENTE	1.3.3.11.05.01 - RB Superávit Fiscal Recursos del crédito Acuerdo No. 02/2021
1.5 COMPONENTE (S) DEL PROYECTO:	ESTRUCTURACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE UNA ESTRATEGIA DE MEJORAMIENTO, ADQUISICIÓN, AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN Y DOTACIÓN DE ESPACIOS FÍSICOS E INMUEBLES
1.6 ACTIVIDAD(ES) DEL PROYECTO:	ADQUISICIÓN DE SEDES E INMUEBLES PARA LA FUNCIONALIDAD, OPERACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL Y BIENESTAR DE LA COMUNIDAD
1.7 PRODUCTO DEL PROYECTO:	NÚMERO DE SEDES ADQUIRIDAS
1.8 PRODUCTO DEL OBJETO A CONTRATAR:	ADQURIR EL DERECHO REAL DE DOMINIO MEDIANTE COMPRA DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 17 #14-05/21 EN EL PERÍMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE YOPAL, E IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO. 470-136325 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL CÍRCULO DE YOPAL, DE PROPIEDAD DE LA CÁMARA DE COMERCIO DEL CASANARE, IDENTIFICADA CON NIT 8000134699 Y A FAVOR DEL MUNICIPIO DE YOPAL IDENTIFICADO CON NIT 891855017-7
1.9 POBLACION BENEFICIADA CON EL OBJETO A CONTRATAR CON ENFOQUE DIFERENCIAL:	

CLASIFICACIÓN	GRUPOS ETARIOS MGA	NUMERO DE PERSONAS	FUENTE
TOTAL, POBLACIÓN	0-14	44.263	DANE - Censo Nacional de Población y Vivienda 2018 – Proyección 2023
	15-19	15.216	
	20-59	106.624	
	60 o MÁS	15.445	
	TOTAL	**181.548**	

Total, Población 181.548 según datos del DANE para el año 2023, incluyendo población urbana y rural de Yopal Casanare - población calculadas con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda -CNPV- 2018

CCC ISO 9001 Certificate No LAT - 0969

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2023-01809	2023	05	29

1.10 EMPLEOS ESTIMADOS EN LA INVERSION:	DIRECTOS: 1	INDIRECTOS:1

2. ANALISIS Y DESCRIPCION DE LA NECESIDAD

La Constitución Política prevé en el artículo 2° como fines del Estado *"Servir a la comunidad, promover la prosperidad General y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la nación."*

La Constitución Política en los artículos 286 y 287, dispone que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los limites de la Constitución y la Ley por lo cual tienen derecho a gobernarse por autoridades propias y a ejercer las competencias que les correspondan.

La Constitución Política de 1991 ha convertido al municipio en el eje de una estrategia institucional orientada hacia la modernización de la administración pública, la reforma integral del sistema político, el desarrollo económico y social, la elevación del nivel de vida de los colombianos y la práctica de la democracia participativa.

De igual manera, la Constitución Política, en su artículo 209, establece los principios que rigen la función administrativa al servicio del interés general, como son: igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, delegación, coordinación administrativa y la desconcentración de funciones.

En consonancia con lo anterior, el artículo 311 de la Constitución Política Nacional consagró al municipio como:

> "(…) *entidad fundamental de la división político -administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes* ***y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes***." (Énfasis fuera de texto).

En desarrollo de lo anterior, la Ley 80 de 1993 "Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración pública", establece en su artículo 3 los Fines de la Contratación Estatal, indicando 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 que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines***.
>
> *Los particulares, por su parte, tendrán en cuenta al celebrar y ejecutar contratos con las entidades estatales que, colaboran con ellas en el logro de sus fines y cumplen una función social que, como tal, implica obligaciones." (Énfasis fuera de texto).*

En consecuencia, para realizar los fines del Estado, la Alcaldía de Yopal requiere bienes, servicios y obras que se obtienen mediante la contratación, por lo que, de acuerdo a la Corte Constitucional (Sentencia C-449 de julio 9 de 1992), "(…) ***el estudio de la contratación estatal debe inscribirse en los principios axiológicos del Estado Social de Derecho, que irradian todas las disposiciones contractuales previstas en la Constitución***". (Énfasis fuera de texto).

Enunciación que al aplicarse al ámbito precontractual significa que todos los estudios previos de la entidad deben estar encaminados a la satisfacción de las necesidades o el amparo y protección del interés general, que se resume en una relación entre el objeto a contratar y el interés público.

CCC ISO 9001 Certificate No CAT - 0969

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2023-01809	2023	05	29

En tal sentido, el presente estudio previo es un instrumento de que se vale la Administración Municipal de Yopal para cumplir los cometidos estatales. El presente estudio previo tiene por objeto desarrollar los preceptos constitucionales que apuntan a la creación de un municipio eficiente y eficaz y, a través de él, la adquisición de un inmueble para optimizar la gestión administrativa de la ALCALDÍA MUNICIPAL DE YOPAL y la mejora de las condiciones laborales de los funcionarios.

El artículo 315 de la Constitución Política, señala las atribuciones del alcalde,

> *"1. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas,* ***y los acuerdos del concejo****.*
>
> *(...) 3.* ***Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo****".* (Énfasis fuera de texto).

En desarrollo de lo anterior, la Ley 136 de 1994 "*por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios*", en su artículo 5º regula los principios rectores de la administración municipal, indicando que:

> *"La organización y el funcionamiento de los municipios se desarrollará con arreglo a los postulados que rigen la función administrativa y regulan la conducta de los servidores públicos, y en especial; con sujeción a los principios de eficacia, eficiencia, publicidad y transparencia, moralidad, responsabilidad e imparcialidad, de acuerdo con los siguientes criterios:*
>
> *(..) b) Eficiencia:* ***Los municipios deberán optimizar el uso de los recursos*** *financieros, humanos y* ***técnicos, definir una organización administrativa racional que les permita cumplir de manera adecuada las funciones y servicios a su cargo*** *(...) " (Énfasis fuera de texto).*

En desarrollo de este principio, se establecen los procedimientos y etapas estrictamente necesarios para asegurar el cumplimiento de las funciones y servicios a cargo del municipio, evitar dilaciones que retarden el trámite y la culminación de las actuaciones administrativas o perjudiquen los intereses del municipio.

En consecuencia, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994 (modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012), regula las funciones del alcalde municipal, indicando que:

> *"Los alcaldes ejercerán las funciones que les asigna la Constitución, la ley, las ordenanzas, los acuerdos y las que le fueren delegadas por el Presidente de la República o gobernador respectivo.*
>
> *Además de las funciones anteriores, los alcaldes tendrán las siguientes:*
>
> ***A) En relación con el Concejo:***
>
> ***1. Presentar los proyectos de acuerdo que juzgue convenientes para la buena marcha del municipio.*** *(Énfasis fuera de texto).*
>
> *Además de las funciones anteriores del precitado artículo, los alcaldes tendrán las siguientes: "(...) d) En relación con la Administración Municipal: 1.* ***Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y de la prestación de los servicios a su cargo*** *(...)" (Énfasis fuera de texto).*

CCC
ISO 9001
Certificate No
LAT - 0969

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2023-01809	2023	05	29

Condiciones de hacinamiento

En la Alcaldía de Yopal, actualmente existe una problemática de hacinamiento y de espacios reducidos los cuales no son óptimos para el trabajo de los funcionarios, ni para la atención de las personas externas que acuden a diario a las instalaciones del palacio, en busca de soluciones y trámites.

Por ello ante el Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Yopal cursa Acción Popular del 30 de Julio de 2018 bajo el número de radicado 2018-00259-00, impetrada por la Organización Sindical de Empleados Públicos del Municipio de Yopal (SINDEPY) en contra del municipio de Yopal, el cual requiere de la entidad se intervenga frente a la presunta vulneración de los siguientes derechos colectivos (anexo 5):

-defensa del patrimonio público- moralidad administrativa.

-El goce de espacio publicó y la utilización y defensa de los bienes de uso público.

-Seguridad y salubridad pública.

-Realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas, de manera ordenada, y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes.

Como también se ha requerido se ordene que el municipio de Yopal tome las medidas administrativas, presupuestales, contractuales y de todo orden tendientes a dar solución definitiva a la problemática expuesta, de tal forma que se adecue la planta física de las dependencias de la Alcaldía del municipio de Yopal y la totalidad de los puestos de trabajo para que de esta manera se puedan prestar de forma eficiente los servicios a su cargo.

En dicha demanda la Organización Sindical de Empleados Públicos del Municipio de Yopal (SINDEPY), presentó varias solicitudes en las que pone de presente las precarias condiciones en las que desempeñan las labores y prestan el servicio los empleados del Municipio de Yopal, entre las que se destaca el hacinamiento y malas condiciones físicas de los puestos de trabajo.

La Resolución 2400 de 1979 expedida por el Ministerio de Trabajo, "*Por la cual se establecen algunas disposiciones sobre vivienda, higiene y seguridad en los establecimientos de trabajo*" en su artículo 9 dispone que *"La superficie de pavimento por trabajador* ***no será menor de dos (2) metros cuadrados****"*. (Énfasis en el texto)

En ese orden, se requiere para cada servidor público un espacio para su puesto de trabajo de aproximadamente 2,5 mt2; sumando todos los servidores públicos y contratistas, administrativos, quienes requieren de un espacio para laborar dentro de las dependencias, son 1.490 servidores públicos y contratistas aproximadamente, quienes necesitarían un área total de 3.725 mt2 para la ubicación de puestos de trabajo; se cuenta con un área total de 2.204 mt2 (bienes en propiedad del municipio); se requiere adicional a lo anterior aproximadamente 1.521 mt2 para la ubicación de puestos de trabajo.

Por su parte, en cumplimiento del artículo 2.2.4.6.24 del Decreto 1072 del 2015 "*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo"* el área de Seguridad y Salud en el Trabajo ha desarrollado inspecciones y como resultado, han venido advirtiendo sobre los riesgos identificados en las edificaciones publicas donde funciona la Administración Municipal de Yopal y que pueden afectar la salud de los funcionarios públicos y contratistas, siendo el hacinamiento de los puestos de trabajo, el riesgo más recurrente para los servidores públicos.

GCC ISO 9001
Certificate No
LAT - 0969

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2023-01809	2023	05	29

En atención a las recomendaciones de Seguridad y Salud en el Trabajo, la administración municipal debe propender por generar espacios amplios y cómodos que permitan el desarrollo de actividades y evitar el riesgo en la salud de los servidores y de la comunidad.

De acuerdo a lo determinado por la Dirección Administrativa de la entidad, se requiere un área adicional de 1.521 m2 más áreas comunes, para disponer de puestos de trabajo y permitir mejores condiciones laborales a los servidores y una atención más óptima para los ciudadanos.

En el año 2021 la Dirección administrativa de la Secretaría General de la Alcaldía de Yopal, suscribió el Documento Técnico denominado "PROYECTO FORTALECIMIENTO DE ESTRATÉGIAS Y ACCIONES PARA LOGRAR UNA INSTITUCIONALIDAD MODERNA, FUNCIONAL, EFICIENTE EN EL MUNICIPIO DE YOPAL" (anexo No. 4), en el cual se determinó lo siguiente:

> *"(…) **incluye la viabilidad legal, técnica y financiera** de la adquisición de un bien inmueble de tres pisos y altillo (edificio antigua sede Cámara de Comercio de Yopal) Ubicado en la Calle 17 No. 14-05/21 o Diagonal 16 No. 14 – 16 ubicado en el Barrio la Esperanza del municipio de Yopal, el cual se encuentra identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 470-136325 de la oficina de registro e instrumentos públicos del circulo de Yopal cuyo titular del Derecho Real de Dominio es la Cámara de Comercio de Yopal identificada con NIT 800.013.469-9"*

Indica el pretérito documento técnico que

> *"La falta de espacios físicos destinados a servir a los ciudadanos, es una realidad que viola derechos fundamentales e impide la consolidación de una Administración Municipal incluyente, aunado al distanciamiento social obligatorio y preventivo para romper la cadena de transmisión del COVID – 19; el Ministerio de Salud y Protección Social a través de la Resolución 777 de 2021 por el cual "se definen los criterios y condiciones para el desarrollo de las actividades económicas, sociales y del estado y se adopta el protocolo de bioseguridad para la ejecución de estas" así como el numeral 3.1.3.1 "Distanciamiento físico" establece los criterios y requisitos generales de accesibilidad y señalización al medio físico requeridos en los espacios de acceso al ciudadano, en especial, a aquellos puntos presenciales destinados a brindar atención al ciudadano. Por ello, **es importante realizar acciones que conlleven a la apropiación de espacios físicos en el perímetro del palacio municipal, donde se puedan ubicar a los servidores y funcionarios de algunas dependencias de la Alcaldía de Yopal, estas acciones tienen como objetivo primordial garantizar goce efectivo de los derechos de los ciudadanos.***
>
> ***La población del municipio de Yopal ha crecido de manera acelerada en los últimos años, esto implica una mayor demanda de servicios por parte de la Administración Municipal, por tanto, debe disponerse en las condiciones que amerita el servicio al ciudadano.** Las autoridades, además, deben fomentar escenarios que garanticen el respeto a la diversidad étnica y cultural del país, la atención especial preferente si se trata de personas en situación de discapacidad, niños, niñas, adolescentes, mujeres gestantes o adultos mayores, y en general de personas en estado de indefensión o de debilidad manifiesta, en especial, por la prestación de servicios que consideren las necesidades y condiciones específicas de sus beneficiarios.*
>
> *Yopal, es la capital del departamento de Casanare, el área urbana de la ciudad de Yopal está conformada por siete comunas, las cuales comprenden 124 barrios. En el área rural se encuentran 93 veredas agrupadas en 11 corregimientos.*
>
> *(…) La totalidad de éstas áreas es de 2.204 m2 para los archivos de gestión, áreas administrativas, de atención al público y 475 puestos de trabajo, los cuales representan el 53,9% del total de los servidores que*

CCC ISO 9001 EMPRESA CERTIFICADA
Certificado No LAT 6969

deben permanecer en oficinas; por tanto, se necesita un mínimo de 405 puestos más para el desarrollo de las funciones y actividades de los servidores y funcionarios vinculados, quienes requieren de espacios cómodos dentro de las instalaciones brindadas por la Administración Municipal.

Ahora bien, teniendo en cuenta la falta de espacios propios por parte de la Administración para albergar a sus servidores públicos, se procedió a realizar el diagnóstico de los espacios disponibles para los archivos de gestión, áreas administrativas, de atención al público y puestos de trabajo del edificio Ubicado en la Calle 17 No. 14-05/21 o Diagonal 16 No. 14 – 16 Barrio la Esperanza del municipio de Yopal, tomado en calidad de arriendo obteniendo la siguiente información: La totalidad de las áreas funcionales es de 554.1 m2 en consecuencia se pueden acondicionar hasta ciento treinta (130) puestos de trabajo para funcionarios públicos, cifra que representa el 15% del total de los servidores que deben permanecer en oficinas con espacios aptos para el desempeño de sus labores en el perímetro del palacio municipal."

Continua el citado documento indicando que:

"Prestar un servicio en condiciones de espacios limitados para los servidores públicos, reduce la capacidad de eficiencia y eficacia en la prestación de sus servicios; sin embargo, está la obligación también del Ente, de disponer de los recursos necesarios para que se pueda generar una prestación en los términos de celeridad y comodidad como lo exige la comunidad.

De acuerdo al diagnóstico establecido a través del plan desarrollo "Yopal ciudad segura 2020-2023", los espacios en las diferentes dependencias de la administración municipal no son funcionales, se presenta hacinamiento de personal dificultando brindar el confort requerido para el trabajo y la atención de la comunidad. Igualmente, la infraestructura presenta deterioro y no cumple con la normatividad de construcción actual, además se presenta dispersión de dependencias, que afecta la gestión y el trabajo armónico de la Administración Municipal.

Se requiere aumentar la cantidad de espacios físicos (bienes inmuebles construidos e infraestructura) para disponer de áreas y puestos de trabajo de los funcionarios para la operación y prestación de los trámites y servicios de acorde a la estructura orgánico-funcional de la administración, así responder paulatinamente a la demanda de espacios amplios y amigables para el desarrollo de las funciones de la entidad territorial, en un entorno laboral seguro.

Dentro de las acciones planteadas para dar trámite a las referidas demandas de espacios amplios y amigables para el desarrollo de las funciones de la entidad territorial la administración municipal, requiere un inmueble en el perímetro del palacio municipal, con espacios aptos para que se dé un entorno limpio y organizado, con las condiciones de luz, ruido ambiental y temperatura adecuada, donde se puedan ubicar a los servidores y funcionarios de algunas dependencias, y de esta manera mejorar el entorno laboral, la capacidad de concentración y por tanto, el rendimiento laboral.

*Acorde a lo anterior y con el fin de garantizar un buen servicio para las diferentes dependencias de la administración Municipal, se formuló el proyecto de inversión "*Fortalecimiento de estrategias y acciones para lograr una institucionalidad moderna, funcional, eficiente en el municipio de Yopal Casanare" el cual, en su Objetivo específico refiere "Estructurar e implementar una estrategia de mejoramiento, adquisición, ampliación, adecuación y dotación de espacios físicos e inmuebles para una óptima funcionalidad de la administración Municipal", a través de la actividad "Desarrollar una (1) estrategia para la optimización y adecuación de la infraestructura y dotación de espacios físicos donde opera la administración municipal*

(...) ***Por lo anterior, se hace oportuno realizar la compra de un bien inmueble, con el objeto de garantizar a los funcionarios de la administración un espacio amplio, optimo, limpio, en cual,***

Certificate No
LAT - 0969

desarrollaran sus funciones y/o actividades con eficacia y eficiencia, mejorando la atención a los usuarios y comunidad en general."

En el aparte denominado ANÁLISIS DE CARENCIAS, el pluricitado documento técnico indica que:

"De acuerdo a los informes de aforo de las dependencias de la Alcaldía de Yopal, los cuales forman parte del presente análisis, ***existe sobre ocupación (hacinamiento) de los espacios de trabajo, a la fecha de la elaboración el presente documento, se requerirá un aproximado de 1.521 m2 adicional a lo que existe en propiedad de la Administración.***

Para atender la creciente demanda de bienes y servicios de la comunidad en general, la Alcaldía de Yopal a través, de reformas administrativas ha venido aumentando su planta de personal y paralelo a esta, los contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión para fortalecer las áreas misionales especialmente.

En la medida que se fue expandiendo la planta de personal y de personal de apoyo por contrato de prestación de servicios, las instalaciones de la sede administrativa de la Alcaldía se fueron quedando pequeñas a su vez copando el aforo permitido*, esto es el espacio idóneo con que debe contar cada puesto de trabajo para que quien lo ocupa pueda desempeñarse de manera eficiente como lo ha establecido el Decreto 1443 de 2014, es por esta razón que se deben desarrollar acciones para solucionar el problema identificado."*

El Plan de Desarrollo "Yopal Ciudad Segura 2020 – 2023", dentro de sus ejes temáticos "*Yopal capacidad institucional fortalecida*" plasmó en una de sus metas producto: "la e*structuración e implementación de una estrategia de mejoramiento, adquisición, ampliación, adecuación y dotación de espacios físicos e inmuebles para una óptima funcionalidad de la administración Municipal*". Que los recursos (MIL SEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS $1.006.400.000,00) M/CTE), correspondientes a la adquisición del bien inmueble fueron incorporados al presupuesto de la vigencia 2023 a través del proyecto de inversión "FORTALECIMIENTO DE ESTRATEGIAS Y ACCIONES PARA LOGRAR UNA INSTITUCIONALIDAD MODERNA, FUNCIONAL, EFICIENTE EN EL MUNICIPIO DE YOPAL" homologado, viabilizado y registrado en el SUIFT Territorio, con el código BPIN 2021850010016 rubro 2.3.2.01.01.001.02.14.45.01 Código 1.3.3.11.05.01 fuente RB Superávit Fiscal Recursos del crédito Acuerdo No. 02/2021 denominado sedes adquiridas, Actividades que se enmarcan dentro de las metas establecidas en el plan de desarrollo dentro proyecto de inversión con código BPIN 2021850010016 componente 4 actividad 4.3 sedes adquiridas (anexo 7).

El Concejo Municipal de Yopal expidió el Acuerdo 002 de 2021 "POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE DEL MUNICIPIO DE YOPAL PARA CELEBRAR OPERACIONES DE CREDITO PUBLICO, HASTA UN CUPO DE TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE ($35.300.000.000.00) ¨, en cuya operación de crédito publico se destinó para la "ADQUISICION EDIFICIO CAMARA DE COMERCIO" un valor de MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE ($1.500.000.000.00) (anexo 16).

El artículo segundo del citado acuerdo Municipal, estableció que:

¨Los recursos obtenidos de las operaciones de crédito público contemplados en el artículo primero se destinarán a:
(...)

ORDEN	*PROYECTO*	*VALOR*	*UNIDAD EJECUTORA RESPONSABLE*

CCC ISO 9001 Certificate No LAT - 0969

6	*ADQUISICIÓN EDIFICIO CAMARA DE COMERCIO*	*1.500.000.000.00*	*GENERAL*

PARAGRAFO PRIMERO: *Para la adquisición del edificio de la Cámara de Comercio referido en el presente artículo,* ***la Administración Municipal presentará al Concejo Municipal proyecto de acuerdo solicitando la debida autorización****.*

En todo caso, el valor a cancelar por concepto de dicho predio, será el que se señale en el respectivo avalúo comercial proferido por autoridad competente*."* (Énfasis fuera de texto).

Con base en el anterior acuerdo, se autorizó dentro del empréstito un valor de mil quinientos millones de pesos ($1.500.000.000.00) para la compra del edificio *Cámara de Comercio ubicado en la Calle 17 #14-05/21, con matricula inmobiliaria N. º* 470-136325.

Para adquirir el inmueble debemos tener en cuenta el articulo Artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015, el cual establece: ***"Adquisición de bienes inmuebles.*** *Las Entidades Estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. *Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la Entidad Estatal.*

Se realizó AVALÚO COMERCIAL por medio de avaluador certificado a través del contrato de prestación de servicios No. 1456 de 2022, cuyo objeto fue "*avalúo comercial a un (01) inmueble, ubicado en Calle 17 #14-05/21 del barrio la esperanza del municipio de Yopal*", el cual determinaron los siguientes valores:

DESCRIPCION	UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	M2	167.44	$1.190.720	**$199.374.000**
CONSTRUCCION	GL	1	$807.026.000	**$807.026.000**
				$1.006.400.000

Ahora bien, habiéndose aprobado la operación de crédito por el Acuerdo Municipal 002 de 2021, se hizo entonces necesario dar trámite a la autorización por parte del Concejo Municipal de Yopal que facultara la compra del edificio, para que posteriormente la administración procediera presupuestal y contractualmente para llegar a la adquisición del mismo.

En atención a lo anterior, el artículo 32 de la Ley 136 de 1994, desarrolló la competencia constitucional de los concejos municipales y estableció que a estos les corresponde "*3.* ***Reglamentar la autorización al alcalde para contratar, señalando los casos en que requiere autorización previa del Concejo***." Con base en lo anterior, se ha entendido que los concejos municipales pueden señalar por acuerdo los contratos que requieren su autorización, así como el trámite interno para su obtención.

El pretérito artículo, en su parágrafo 4°, establece que:

"De conformidad con el numeral 30 del artículo 313 de la Constitución Política, ***el Concejo Municipal o Distrital deberá decidir sobre la autorización al alcalde para contratar*** *en los siguientes casos:*

*(...)****3. Enajenación y compraventa de bienes inmuebles.****(...)"*

En Sentencia C-738 de 2001 que declaró exequible el numeral tercero del artículo 32 de la Ley 136 de 1994, la Corte Constitucional en, estableció que:

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2023-01809	2023	05	29

"(…) si una de las funciones propias de los Concejos es la de autorizar al alcalde para contratar, tal y como lo dispone el artículo 313-3 Superior, es claro que lo facultad de reglamentar lo relacionado con tal autorización también forma parte de sus competencias constitucionales, por virtud del numeral 1 del mismo canon constitucional. Es decir, ***si los Concejos pueden reglamentar el ejercicio de sus propias funciones, y una de sus funciones es la de autorizar al alcalde para contratar, se concluye lógicamente que tales corporaciones cuentan con la competencia constitucional para reglamentar el ejercicio de tal atribución****, y que no es necesario que el legislador haya trazado, con anterioridad, una regulación detallada del tema. Así, en criterio de esta Corporación, este último precepto constitucional es un fundamento suficiente para que el Legislador haya confirmado* ***que las corporaciones municipales de elección popular tienen la posibilidad de reglamentar una de sus funciones constitucionales propias, cual es la de otorgar al correspondiente jefe de la administración municipal autorizaciones para contratar.****"* (Énfasis fuera de texto).

Mediante acta de Junta de Gobierno No.004 de fecha 16 de febrero de 2023 (anexo1.) la Doctora Aydee soler Sanabria, Secretaría General indicó que:

"(…) en la Alcaldía Municipal de Yopal, actualmente existe una problemática de hacinamiento y de espacios reducidos los cuales no son óptimos para el trabajo de los funcionarios, ni para la atención de las personas externas las cual acuden a diario a las instalaciones del palacio, en busca de soluciones y trámites.

Motivo por el cual la Alcaldía municipal de Yopal está en busca de una solución de hacinamiento que existe en el Palacio Municipal y demás sedes, con el propósito de contribuir a mejorar las condiciones laborales de los empleados, motivo por el cual inicio un proceso de reorganización de algunos Despachos y Dependencias, atendiendo además las pretensiones referidas a través de la Acción Popular radicada bajo el No 2018-00259-00, que cursa en el Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Yopal, en contra del Municipio de Yopal.

Dentro de las acciones efectuadas para dar trámite a las referidas demandas de espacios amplios y amigables para el desarrollo de las funciones de la entidad territorial la administración municipal manifiesta la intención de comprar un bien inmueble en el perímetro del Palacio Municipal con espacios amplios y aptos para que se dé un entorno limpio y organizado, con las condiciones de luz, ruido ambiental y temperatura óptimos donde se pueda reubicar a servidores y funcionarios de algunas dependencias, así mejorar el entorno laboral para desarrollo de la capacidad de concentración y por tanto, para su rendimiento laboral.

Que, en atención a las recomendaciones de Seguridad y Salud en el Trabajo, la administración municipal debe propender por generar espacios amplios y cómodos que permitan el desarrollo de actividades evitando el alto contagio de covid-19 por hacinamiento, o la realización de labores en espacios reducidos.

Que el edificio en mención, cuenta en la actualidad con las siguientes escrituras: Escritura pública Nº 1980 del 8 de octubre del 2020 notaria primera de Yopal, Escritura pública N° 2287 del 9 de noviembre del 2020 notaria primera de Yopal, Escritura pública Nº 0336 del 18 de febrero del 2021 notaria primera de Yopal, Certificado de Tradición y Libertad del bien inmueble con dirección en la calle 17 #14-05/21, expedido el 27 de abril de 2021. Identificado con Matricula inmobiliaria: 470-136325.

Aunado a lo anterior, la Alcaldía Municipal de Yopal, cuenta con los recursos para la compra del inmueble, toda vez que el Honorable Concejo Municipal, aprobó en el Acuerdo N° 002 del 10 de febrero de 2021. "Por medio del cual se autoriza al Señor alcalde del Municipio de Yopal, para celebrar operaciones de crédito publico", un valor de $1.500.000.000, para la compra del antiguo edificio denominado Cámara de Comercio, así mismo se harán adecuaciones físicas a este Inmueble de ser adquirido, el cual propenderá acondicionar

CCC ISO 9001 Certificate No CAT - 0969

espacios óptimos para la atención a la población en situación de discapacidad, que generarán un costo adicional el cual estará soportado en la vigencia fiscal 2022 mediante estimación presupuestal y fuentes de financiación para la adecuación del edificio Teniendo en cuenta que ya se tienen garantizados los recursos para realizar esta operación (Compra edificio), la Administración Municipal cuenta con el avaluó comercial el cual indicó que el avaluó comercial de dicho inmueble es de MIL SEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MLCTE ($1.006.400.000,00).

Que teniendo en cuenta lo dispuesto en la ley 1551 de 2012, acudimos al Honorable Concejo Municipal de Yopal para solicitar la autorización al Señor alcalde de Yopal, para proceder a la compra del bien inmueble Edificio ubicado en la calle 17 No. 14-05/21

Concluye la Secretaria General Dra. Aydee Soler Sanabria, que una vez expuesta la propuesta, se somete a consideración del Consejo de Gobierno de la ciudad, con el fin de surtir requisito para presentar el Proyecto de Acuerdo al Honorable Consejo Municipal de Yopal, para que sean ellos en uso de las competencias otorgadas en el Art. 313 de la Constitución Política y la Ley 1551 de 2012 den el trámite que corresponda de acuerdo al reglamento interno de la corporación."

La Cámara de Comercio de Casanare, mediante escrito de 01 de marzo de 2023 (anexo 3) manifiesta su "*intención de realizar venta de inmueble ubicado en la Calle 17 No. 14-05/21 en la zona céntrica de Yopal, frente al palacio municipal de Yopal*".

En virtud del cumplimiento de metas del Plan de Desarrollo "Yopal Ciudad Segura 2020 – 2023", en el programa denominado : "*Yopal capacidad institucional fortalecida*" y *"Yopal con mejor equipamiento municipal e infraestructura urbana"; y de acuerdo a lo* dispuesto en la Ley 1551 de 2012 el cual regula la autorización para la enajenación y compraventa de bienes inmuebles; acudimos al Honorable Concejo Municipal de Yopal, para solicitar la modificación parcial al Acuerdo 002 de 2021 y otorgar una autorización pro tempore al Alcalde Municipal de Yopal

Posteriormente, el alcalde municipal de Yopal presentó proyecto de acuerdo *¨Por medio del cual se modifica parcialmente el Acuerdo 002 de 2021 y se otorga una autorización pro tempore al Alcalde Municipal de Yopal¨*.

El cuerpo colegiado mediante Acuerdo 005 de fecha 6 de mayo de 2023 (anexo 16), acordó:

*" ARTÍCULO TERCERO: **AUTORIZAR al señor alcalde Municipal de Yopal - Casanare, para realizar la compra del bien inmueble denominado "Edificio Cámara de Comercio¨ ubicado en la Calle 17 No. 14-05/21 del barrio la esperanza del municipio de Yopal**, con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 470-136325 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Yopal, de propiedad de la Cámara de Comercio del Casanare, identificada con NIT 8000134699 y a favor del Municipio de Yopal identificado con NIT 891855017-7; dicho inmueble cuenta con las siguientes características:*

EXTENSIÓN	*Lote con un área de 167,44 m2, conformada por 4 pisos.*
DIRECCIÓN	*Calle 17 No. 14-05/21 del Municipio de Yopal.*
LINDEROS (DE ACUERDO CON EL CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN)	*¨Lote de terreno cuenta con un área de (167.44m2), delimitado por los siguientes linderos: norte en 22.66 ml colinda con la diagonal 16 occidente en 3.15 ml colinda con carrera n 14 oriente en 13.02 ml colinda con Pedro Vargas y María Martínez; sur en 19.74 ml colinda con la calle 17 y encierra¨.*

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2023-01809	2023	05	29

***PARÁGRAFO PRIMERO**: El señor Alcalde Municipal de Yopal - Casanare queda autorizado para realizar todos los actos y procedimientos necesarios con el fin de perfeccionar el contrato de compraventa, incluidas las de suscribir la respectiva escritura pública, desarrollo del proceso contractual, trámites, elaboración y firma de documentos que permitan la adquisición del bien inmueble a nombre del Municipio de Yopal.*

***PARÁGRAFO SEGUNDO:** El señor Alcalde Municipal de Yopal - Casanare queda facultado para la suscripción de escrituras aclaratorias respecto al mismo bien inmueble, si hay lugar a ello.*

***PARÁGRAFO TERCERO:** Las autorizaciones objeto del presente acuerdo tendrá un término de ejecución de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de su sanción." (Énfasis fuera de texto).*

De acuerdo con el concepto 169701 de 2016 emitido por el Departamento Administrativo de la Función Pública, Radicado No. 20166000169701, se refiera a la enajenación, entendida esta como *"**el acto de transmitir a otra persona la propiedad**, dominio o derecho que se tiene **sobre una cosa**" (Diccionario Durvan de la Lengua Española), lo que sólo **podrá hacerse mediante la celebración** del respectivo contrato **de compraventa** o de permuta, previa la autorización del concejo municipal o distrital"* (Énfasis Fuera del Texto).

Por artículo 669 del Código Civil Colombiano define el derecho real de dominio como: "*El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella no siendo contra ley o contra derecho ajeno.*"

A su vez el artículo 740 ibídem, señala la tradición de la siguiente manera:

> *"La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales."*

En ese mismo orden, 756 ídem dispone que *"Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos."*

Así las cosas, se realizó el respectivo estudio de títulos de propiedad del inmueble (anexo 17) a efectos de verificar la existencia de condiciones que permitan la transferencia del derecho de dominio para su posterior protocolización, Por su parte es preciso indicar que el predio se encuentra identificado con número de matrícula inmobiliaria 470-136325 de la Oficina de Instrumentos Publico de Yopal, el cual fue abierto con ocasión a la anotación primera suscrita mediante escritura pública 2287 del nueve (09) de noviembre de 2020, donde se realizó ENGLOBE de las siguientes cedulas catastrales: a) 010103720005901 b) 010103720006901, c) 010103720008901, d) 010103720009901, e) 010103720007901, y a su vez a través de dicho instrumento al mismo folio de matrícula se realizó la integración de un segundo lote identificado con folio de matrícula 470-63657 singularizado con cedula catastral 010103720003000 anteriormente identificado con cedula catastral 85001010103720010000.

En relación con lo anterior, una vez verificada la información el predio se encuentra a paz y salvo por concepto de impuesto predial de las cedulas catastrales antes mencionadas, documentos que hacen parte integra del presente estudio y el cual se verifica el pago del impuesto predial a cargo de dicho inmueble, conforme a las bases catastrales e información suministrada por la Secretaria de Hacienda en los certificados: LIP No. 2338327, LIP No. 2328328, LIP NO. 2328330, LIP No. 283331, LIP NO. 2328331, LIP No. 2328329, LIP No. 2328326.

El Código Civil Colombiano en su artículo 1849 dispone que "*La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.*"

Certificate No. CAT - 0969

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2023-01809	2023	05	29

A su turno, la disposición 1857 del citado código señala que *"La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes: La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública..."*.

Que el bien inmueble a adquirir tiene las siguientes características:

a. Identificación del bien inmueble

El bien inmueble ubicado en la calle 17 #14-05/21 del perímetro urbano del municipio de yopal, e identificado con folio de matrícula inmobiliaria no. 470-136325 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Yopal, es de uso institucional.

De acuerdo con el estudio de títulos, la Cámara de Comercio identificada con NIT 8000134699, es el titular del derecho real de dominio del bien inmueble identificado con folio de Matricula Inmobiliaria No. 470-136325 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Yopal; en el referido estudio de títulos sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 17 #14-05/21 y presentado el 14 de Marzo de 2023, se determinó que *"El Bien Inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 470-136325 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Yopal Casanare en la actualidad se encuentra libre de embargos, hipotecas, anticresis, arrendamiento con personas jurídicas o naturales distintas al Municipio de Yopal, condiciones resolutorias, limitaciones del dominio y gravámenes, inclusive no existen ocupaciones irregulares por parte de terceros y la Cámara de Comercio del Casanare en todo tiempo ha ejercido el pleno dominio sobre el mismo, es decir existe una claridad frente al reconocimiento del propietario quien ostenta el Derecho Real de Dominio"*.

La descripción de acuerdo con el certificado de libertad y tradición del bien inmueble, indica que el lote de terreno cuenta con un área de (167.44m2), delimitado por los siguientes linderos: norte en 22.66 ml colinda con la diagonal 16, occidente en 3.15 ml colinda con carrera n 14, oriente en 13.02 ml colinda con Pedro Vargas y María Martinez, sur en 19.74 ml colinda con la calle 17 y encierra.

b. Características generales del bien inmueble.

El predio cuenta con las siguientes distribuciones:

Certificate No
LAT - 0969

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2023-01809	2023	05	29



Se trata de un edificio de cuatro (04) pisos el cual se encuentra dividido así:

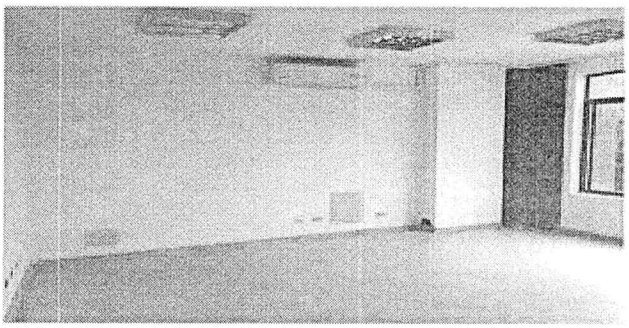


Edificio de 4 pisos:

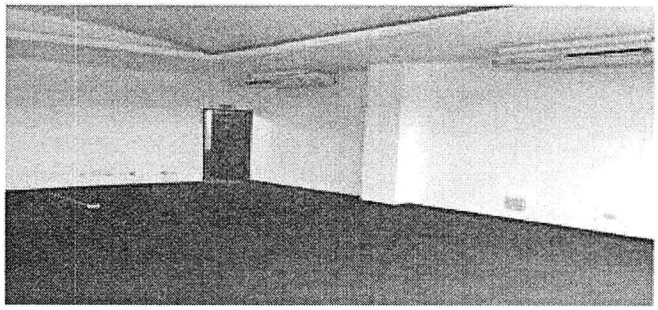
- Piso 1 (5 oficinas) con acceso independiente Piso 2 (6 oficinas, cuarto de aseo, cafetería y batería de baños)
- Piso 3 (2 salas de juntas, 2 oficinas independientes, 1 oficina principal, recepción, 2 baños)
- Piso 4 (Oficina principal con iluminación dimerizable, terraza o salón exterior y 2 baterías de baños)
- Energía Trifásica
- Red regulada
- UPS respaldo 50 KVA

Las oficinas cuentan con ventilación natural e iluminación LED:

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2023-01809	2023	05	29

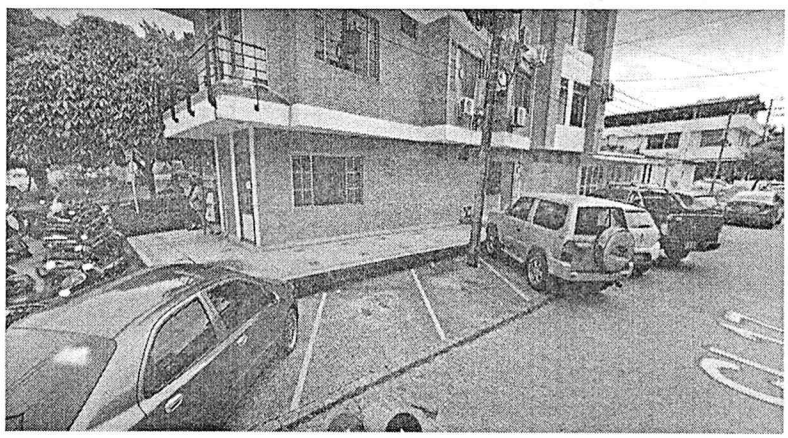






- Oficinas con ventilación natural e iluminación led

Adicional cuenta con zonas de parqueo tanto para vehículos como para motocicletas, dentro de los cuales se encuentran:



DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2023-01809	2023	05	29



El edificio consta con las siguientes plantas:

- **Primer Piso.** Tiene un área de 167.44 m2, consta de: dos accesos peatonales uno por la diagonal 15 y el otro por la calle 17, cada acceso cuenta con un ancho de 1.10 m, recepción por entrada de la diagonal 15, salón amplio, dos baños, dos oficinas, escaleras con un ancho de 1,20 metros;
- **Segundo Piso.** Tiene un área 195.95 m2, consta de escaleras, hall, sala de espera, dos oficinas, dos baños, salón, oficina, cocineta, oficina con baño, cuarto de aseo;
- **Tercer piso**. Tiene un área de 197.0 m2, consta de escaleras, hall, sala de espera, salón, dos oficinas, Baño, oficina con baño;
- **Cuarto piso o altillo.** Tiene un área de 194.95 m2, consta de escaleras, salón, oficina, depósito, salón de conferencias, dos baños y cubierta en teja arquitectónica."

c. Valor de la compra del bien inmueble

De acuerdo con el concepto 169701 de 2016 emitido por el Departamento Administrativo de la Función Pública, con Radicado No. 20166000169701, refiere que la enajenación,

> *"(…) en el lenguaje forense consiste en "**el acto de transmitir a otra persona la propiedad**, dominio o derecho que se tiene **sobre una cosa**" (Diccionario Durvan de la Lengua Española), lo que sólo **podrá hacerse mediante la celebración** del respectivo contrato **de compraventa** o de permuta, previa la autorización del concejo municipal o distrital" (Énfasis Fuera del Texto)*

Atendiendo lo anterior, se realizó AVALÚO COMERCIAL, de fecha julio 28 de 2022 (anexo 18), por medio de avaluador certificado a través del contrato de prestación de servicios No. 1456 de 2022, cuyo objeto fue "*avalúo comercial a un (01) inmueble, ubicado en Calle 17 #14-05/21 del barrio la esperanza del municipio de Yopal*", el cual determinó los siguientes valores:

DESCRIPCION	UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	M2	167.44	$1.190.720	**$199.374.000**

CCC
ISO 9001
Certificate No
EAT - 0969

CONSTRUCCION	GL	1	$807.026.000	**$807.026.000**
				$1.006.400.000

Teniendo en cuenta lo anterior, el Municipio de Yopal cuenta con los recursos para realizar esta operación (Compra edificio), por un valor de **MIL SEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS ML/CTE. ($1.006.400.000)**, correspondiendo al valor comercial del edificio conforme al avalúo; el cual resulta ser un valor muy favorable en finca raíz.

El proyecto de compra del bien inmueble ubicado en la calle 17 #14-05/21 en el perímetro urbano del municipio de Yopal, e identificado con folio de matrícula inmobiliaria no. 470-136325 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Yopal, costará MIL SEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE ($1.006.400.000.00); suma determinada en el avalúo comercial, realizado por la Alcaldía de Yopal.

El edificio actualmente está bajo la modalidad de arriendo al servicio de la administración municipal; es un edificio reconocido por la comunidad en general; éste funcionó como sede principal de la Cámara de Comercio de Casanare, permitiendo una fácil identificación por la comunidad Yopaleña; cuenta con espacios para la adecuación de puestos de trabajo; se encuentra ubicado en un corredor institucional, cercano a las Instalaciones del Departamento de Policía de Casanare, Palacio Judicial, Sede de la Registraduría Nacional en Casanare, Cruz Roja, Instituto Financiero, INDERCAS, Secretaría de Educación Municipal, entre otras entidades públicas y privadas.

Se pretende con la compra del edificio disminuir el valor por concepto de arriendos en el rubro de gastos de funcionamiento, teniendo en cuenta que actualmente por este bien inmueble, se cancela un canon mensual correspondiente a nueve millones cuatrocientos mil ciento ochenta pesos mcte. ($9.400.180.00), lo cual genera un valor anual de ciento doce millones ochocientos dos mil ciento sesenta pesos ($112.802.160.00); ahora bien, el edificio tiene un costo de mil seis millones cuatrocientos mil pesos ($1.006.400.000.00) que realizando la equivalencia entre el valor anual por arriendo y el valor de compra del edificio (generado por el avaluó comercial), éste bien se pagaría en 8.9 años; pero también, en este sentido, una vez realizada la compra del bien inmueble ubicado en la Calle 17 #14-05/21 en el perímetro urbano del Municipio de Yopal e identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 470-136325 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Yopal, se realiza la entrada a almacén municipal de dicho inmueble pasando a ser parte de los activos fijos del municipio de Yopal.

Es de anotar, que con la compra del edificio se contribuye a mediano plazo a: 1) Reducción del porcentaje del indicador de la Ley 617 de 2000; 2) Reducción de los gastos por concepto de arriendos; 3) Liberar recursos para suplir otras necesidades a través de la inversión; 4) Solucionar la problemática de hacinamiento en los puestos de trabajo del personal al servicio del municipio y, 5) incrementar los activos de la entidad territorial.

El artículo 1862 del Código Civil Colombiano establece que "*Las costas de la escritura de venta serán divisibles entre el vendedor y el comprador, a menos que las partes contratantes estipulen otra cosa.*" Por lo anterior, con el fin de determinar los costos de legalización para la adquisición del predio y disponer de los recursos para asumir los mismos que le corresponden al municipio, y teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 1862 del Código Civil, los gastos y derechos notariales por concepto de escrituración que se causen por la transferencia de la propiedad ante la correspondiente entidad serán cubiertos por el Vendedor y por el Comprador por partes iguales. Así mismo, el impuesto de retención en la fuente será a cargo del vendedor y los Gastos que se causen por concepto de impuesto y derechos ante la Oficina de Instrumentos Publico serán asumidos en su totalidad por parte del municipio.

d. De la accesibilidad al edificio

El artículo 13 de la Carta Magna dispone que *"El Estado protegerá especialmente a aquellas personas que, por su condición económica, física o mental, se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta y sancionará los abusos o maltratos que contra ella se cometan.".*

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2023-01809	2023	05	29

En palabras de la Corte Constitucional, en sentencia C-410 de 2001 "(…) *el Estado colombiano ha adquirido el compromiso de integrar a las personas en situación de discapacidad a la sociedad para reivindicar sus derechos en condiciones de igualdad real y efectiva con el resto de ciudadanos".*

En ese sentido, la normatividad ha integrado el concepto de accesibilidad, el cual implica la transigencia relativa a la implementación de instrumentos a través de los cuales las personas en estado de discapacidad gocen de un entorno que garantice el pleno desarrollo de sus derechos, mejorando de diferentes maneras su calidad de vida para poder lograr su integración social.

Por su parte la Ley 1618 de 2013 trae consigo el concepto de accesibilidad, y acceso de la siguiente manera:

> ***"4. Acceso y accesibilidad:*** *Condiciones y medidas pertinentes que deben cumplir* ***las instalaciones y los servicios de información para adaptar el entorno, productos y servicios, así como los objetos, herramientas y utensilios, con el fin de asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones, al entorno físico, el transporte, la información y las comunicaciones, incluidos los sistemas y las tecnologías de la información y las comunicaciones, tanto en zonas urbanas como rurales****. Las ayudas técnicas se harán con tecnología apropiada teniendo en cuenta estatura, tamaño, peso y necesidad de la persona."* (Énfasis en el texto).

Así mismo, la Ley 361 de 1997, en su artículo 44 trae consigo un concepto más estricto de accesibilidad, entendiendo la misma como *"(…) la condición que* ***permite en cualquier espacio o ambiente interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general****, y el uso en forma confiable y segura de los servicios instalados en estos ambientes."* (Énfasis en el texto)

A su vez, el artículo 44 *ibídem* dispone el concepto de barrera físicas de la siguiente manera:

> *"Por barreras físicas se entiende a todas aquellas* ***trabas, irregularidades y obstáculos físicos que limiten o impidan la libertad o movimiento de las personas****. Y por telecomunicaciones, toda emisión, transmisión o recepción de señales, escrituras, imágenes, signos, datos o información de cualquier naturaleza, por hilo, radio u otros sistemas ópticos o electromagnéticos."* (Énfasis en el texto)

En ese orden, la ley 1618 de 2013, "*Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad.",* tiene por objeto "*la adopción de medidas de inclusión, acción afirmativa y de ajustes razonables y eliminando toda forma de discriminación por razón de discapacidad".* De acuerdo con el contenido de dicha normatividad se conceptuó diferentes definiciones, referente a inclusión social, acciones afirmativas, acceso y accesibilidad y barreras.

Frente a las ***barreras***, dispuso que se trata de "*cualquier tipo de obstáculo que impida el ejercicio efectivo de los derechos de las personas con algún tipo de discapacidad*". Estas pueden ser:

> ***a) Actitudinales:*** *Aquellas conductas, palabras, frases, sentimientos, preconcepciones, estigmas, que impiden u obstaculizan el acceso en condiciones de igualdad de las personas con y/o en situación de discapacidad a los espacios, objetos, servicios y en general a las posibilidades que ofrece la sociedad;*
>
> ***b) Comunicativas:*** *Aquellos obstáculos que impiden o dificultan el acceso a la información, a la consulta, al conocimiento y en general, el desarrollo en condiciones de igualdad del proceso comunicativo de las personas con discapacidad a través de cualquier medio o modo de comunicación, incluidas las dificultades en la interacción comunicativa de las personas.*

CCC ISO 9001 Certificate No CAT - 0969

c) Físicas: *Aquellos obstáculos materiales, tangibles o construidos que impiden o dificultan el acceso y el uso de espacios, objetos y servicios de carácter público y privado, en condiciones de igualdad por parte de las personas con discapacidad."*

De acuerdo con lo anterior, desde el plano tanto constitucional, como supranacional, legal y jurisprudencial, **la discapacidad no solo debe observarse desde un solo punto relativo al entorno físico e infraestructura**, que, aunque valga decir, adquiere un valor importante, el desarrollo de los derechos de la población con discapacidad, irradia un espectro referente al diseño de productos, entornos, programas, servicios, sensibilización, adaptación y comunicación.

Lo anterior teniendo en cuenta que, la Ley 361 de 1997 busca "*suprimir y evitar toda clase de barreras físicas en el diseño y ejecución de las vías y espacios públicos y del mobiliario urbano, así como en la construcción o reestructuración de edificios de propiedad pública o privada,* ***con la finalidad de facilitar el acceso*** *y tránsito* ***seguro de la población en general y en especial de las personas con limitación***." (Énfasis en el texto)

En ese sentido, lo que procura la ley es, buscar métodos para eliminar todas aquellas trabas, irregularidades y obstáculos físicos que limiten o impidan la libertad o movimiento de las personas; entendiéndose como trabas, irregularidades y obstáculos **no solo aquellas físicas estructuras (rampas y ascensor) sino por el contrario en un sentido axiológico de la norma, del cual se desprende también un espectro amplio traducido en la efectividad de la prestación de los servicios de las personas.**

La normatividad crea un marco para construcción, ampliación y reforma de los edificios abiertos al público y especialmente de las instalaciones de carácter sanitario, en la cual dispone incluso que "***Las instalaciones y edificios ya existentes se adaptarán de manera progresiva***" (artículo 47, Ley 361 de 1997), creando condiciones dignas de las personas, a través de Diagnósticos, Planes de Atención al Ciudadano, Rutas de Abordaje, Señalización, Adecuación de Zonas de Ingreso, Codificación Braille, Simbología, Áreas de Atención al Ciudadano, Puntos de Atención Especializada de Personas con Discapacidad, e Implementación de Tecnologías para el acceso a la prestación de servicios públicos a cargo de las entidades.

De la anterior afirmación, se puede traer como ejemplo sentencia T-553 de 2011, a través de la cual la Honorable Corte Constitucional:

> "*ORDENÓ al Consejo Superior de la Judicatura, adelante una* ***campaña de sensibilización*** *dirigida a los servidores públicos y personal administrativo que laboran en el Complejo Judicial de Paloquemao y que están involucrados directamente con la negación de acceso que debe enfrentar cotidianamente el accionante en razón a su discapacidad física, con el fin de generar un mayor compromiso y comprensión de las circunstancias en las que viven las personas con diferentes discapacidades, DISPUSO,* ***adecuar el mobiliario de las salas de audiencias ubicadas en el primer piso del Complejo Judicial de Paloquemao, de tal forma que se le garantice el derecho a la accesibilidad física del peticionario al interior de las mismas****, (i) implemente las barandas y/o pasamanos en todas las rampas y escaleras del primer piso observando las especificaciones técnicas para el caso, y (ii) realice la señalización necesaria para la guía de las personas con discapacidad, y ORDENO* ***se priorice la asignación de las salas de audiencias ubicadas en el primer piso*** *del Complejo Judicial de Paloquemao a favor de las personas en situación de discapacidad.*" (Énfasis en el texto)

En dicha providencia, y en reiterados pronunciamientos, la Corte Constitucional ha adoptado un plan a través del cual se asegure el goce efectivo de las personas en condición de discapacidad, para lo cual se han identificado cinco aspectos a tener en cuenta:

> *"(…) debe existir (i) un plan específico para garantizar de* ***manera progresiva*** *el goce efectivo del derecho constitucional en su faceta prestacional; (ii) un cronograma de actividades para su ejecución. El plan (iii) debe*

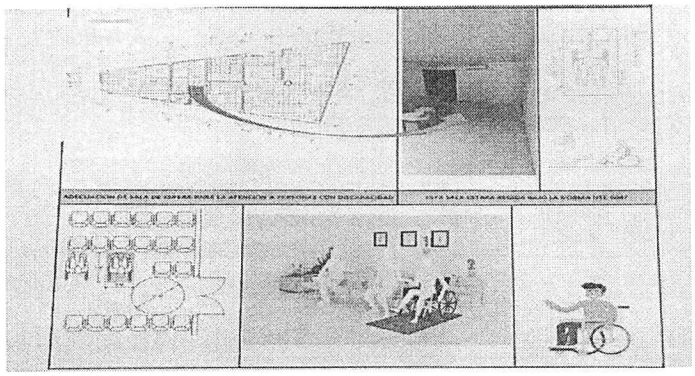
DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2023-01809	2023	05	29

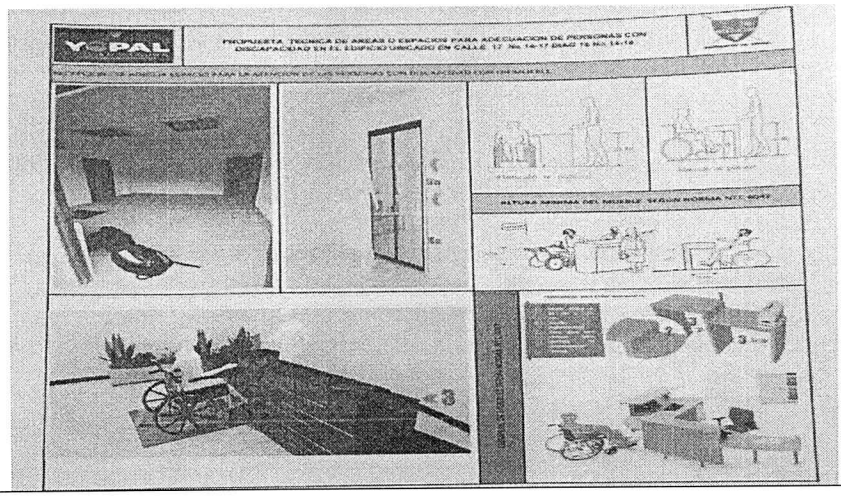
responder a las necesidades de la población hacia la cual fue estructurado; (iv) debe ser ejecutado en un tiempo determinado, sin que este lapso se torne en irrazonable ni indefinido y; (v) debe permitir una verdadera participación democrática en todas las etapas de su elaboración."

Una vez formalizada la compra, el municipio realizará las acciones correspondientes para ejecutar medidas tendientes a cumplir con las obligaciones legales referentes a la accesibilidad.

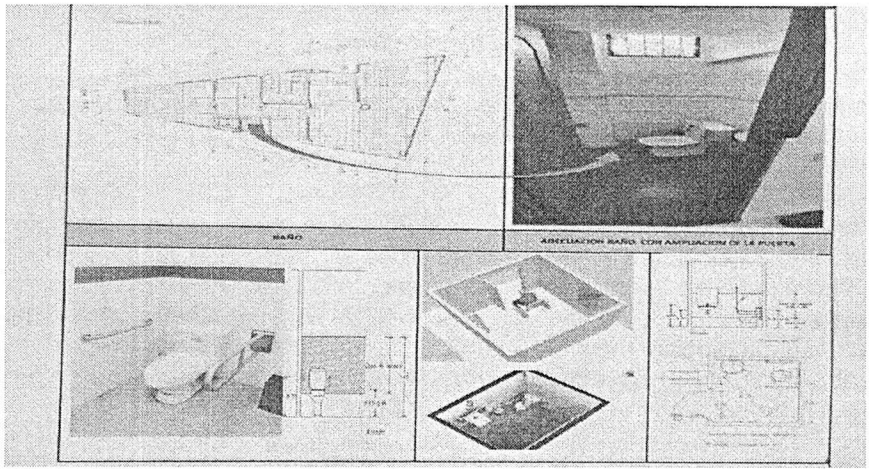
Como primera medida cabe aclarar que ni la ley 361 de 1997, ley 1618 de 2013, la ley 1145 de 2007, **o L**ey 1346 de 2009, **no establece prohibición expresa de adquisición de inmuebles, que no cuenten con condiciones de accesibilidad, ni mucho menos de adquisición de edificios ya existentes**. Dicha afirmación fue conceptuada por **la Oficina Asesora Jurídica de la Alcaldía de Yopal** (anexo 11) a través del comunicado oficial No. 2022324291 por medio del cual se brindó concepto de accesibilidad del edificio ubicado en la Calle 17 #14-05/21 en el perímetro urbano del Municipio de Yopal e identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 470-136325 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Yopal, en la cual dispuso: ***"(...) no existe norma taxativa que prohíba adquirir bienes inmuebles cuya infraestructura tenga barreras físicas".***

Con base a ello, y de acuerdo con el documento técnico denominado "*plan de adecuación a edificio cámara de comercio a las normas de accesibilidad*", y "*propuesta técnica de adecuación*", al predio se le realizará adecuaciones para corregir algunas falencias -barreras físicas- en torno a la accesibilidad, donde se proponen las siguientes adecuaciones arquitectónicas así:





DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2023-01809	2023	05	29



Por consiguiente, atendiendo al artículo 7 de la Ley 819 de 2003, se harán adecuaciones físicas a este inmueble de ser adquirido, el cual propenderá acondicionar espacios óptimos para la atención a la población en condición de discapacidad que generaran un costo adicional el cual estará soportado en la vigencia fiscal 2023 mediante estimación presupuestal y fuentes de financiación para la adecuación del edificio ubicado en la Calle 17 #14-05/21.

e. ***DEL DIAGNÓSTICO ARQUITECTÓNICO, ELÉCTRICO, TECNOLÓGICO, SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO, DE VULNERABILIDAD FÍSICA DEL EDIFICIO.***

La Oficina Asesora de Planeación realizó peritaje técnico estructural (anexo 10) de la edificación de cuatro pisos ubicado en la *Calle 17 #14-05/21* del Municipio de Yopal, en el cual se concluyó: *"1. La edificación cumple con el ancho mínimo de escaleras establecido en la NSR-10 (…) 2. La edificación cumple con la altura libre mínima entre peldaños y cielo raso establecida en el NSR-10 (…) 3. La edificación no presenta patologías visibles que afecten su integridad estructural (…)"*

Bajo concepto arquitectónico y plan de adecuación y presupuesto de fecha 14 de marzo de 2023 (Anexo 8) se dispuso lo siguiente:

- *No se encuentra dentro del ordenamiento jurídico colombiano una norma que obligue a la instalación de ascensores en edificios con menos de 5 pisos por lo que para tales efectos se consultó con el plan de ordenamiento territorial del respectivo municipio.*

- *La construcción se genera a través de las licencias de construcción No. 359 de 21-10-1997 y licencia de ampliación No 111 del 23-03-2003 no se menciona ascensor o rampa, cumpliendo con los requerimientos de las normas urbanísticas vigentes para el acuerdo 021/2000 el cual establecía los requisitos legales para la aprobación y expedición de licencias urbanísticas para la fecha referida anteriormente.* (Anexo 9)

- *En cuanto a parqueaderos, el edificio de la cámara de comercio, es muy cercano al palacio municipal, los separa una calle, se comparten parqueaderos entre los dos edificios; ubicado en zona de uso institucional; es un sector reconocido por su cercanía con entidades como la policía departamento de Casanare, Cruz Roja, Registraduría, Palacio Judicial, INDERCAS, entre otras.*

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2023-01809	2023	05	29

- *El edificio por encontrarse en uso, cuenta con bueno estado en los acabados tanto como en pisos como paredes, no se evidenciaron desgastes de los materiales de acabados cerámicas, como en piso y pared, baños en buen estado, el edificio no cuenta con humedades.*

- *El edificio cuenta con buena ventilación e iluminación por sus tres lados ya que por la forma que está construido no requiere aislamiento posterior por ser una construcción atípica.*

- *En cuestión de unidades sanitarias se cuenta en el primer piso con dos baños completos con lavamanos y sanitario, en el segundo piso con tres baños dos públicos y uno privado, en el tercer piso con dos baños uno privado y uno público, en el cuarto piso (Altillo) se cuenta con dos baños públicos.*

- *Se hará la adecuación de baño para población con discapacidad en el primer piso.*

Frente a las adecuaciones se indica que:

*¨**Para cumplir con la edecuación del edificio a la normas de accesibilidad y mantenimiento general se require hacer algunos ajustes a las especificaciones técnicas de la norma NTC 6047, (Accesibilidad al medio físico**. 1. Espacios de servicio al ciudadano. 2. Adecuación al acceso puerta posterior por la calle 17 con la ampliación de la puerta adaptada a las dimenciones establecidas en la norma NTC 6047 (1,50 m). 3. Se adecuará un espacio de atención al público con la instalación de un mueble a la altura mínima según norma NTC 6047. (0.87m). 4. Se ampliará un vano a 1.50 para acceder a un espacio que se denomina sala de espera (el vano hace referencia al espacio que se deja en las construcciones en obra para identificar dónde irán ubicadas puertas y ventanas en exteriores o interiores o aquellos espacios que se dejan para que entre luz natural) 5. Se adecuará sala de espera con la respectiva señalización manteniendo los respectivos espacios de distanciamiento para personas en silla de ruedas (0.80 m). 6. Se adecuará una oficina multifuncional donde cualquier funcionario podra atender de formal personal las necesidades de las personas con movilidad restringida aplicando según norma NTC 6047. 7. Se modificará el baño interior ajustandolo a las necesidades básicas del servicio para la población en condición de discapacidad instalando las repectivas barandas ampliando la puerta cambiando sanitario y lavamanos y enchape. 8. Se adaptará un parqueadero en la bahía para la población en condición de discapacidad, aplicando la normatividad y la respectiva señalización, se instalará una rampa en el mismo para poder acceder sin interrumpir la marcha. 9. Se aplicará una base de pintura tanto interior como exterior. 10. Se instalará señalización y extintores en cada uno de los pisos. 11. Se instalará un alarma sonora para el edificio.12. Se instalarán sensores de humo en cada uno de los pisos. 13. Se instalará una camilla por piso. 14. Se instalará la señalización de seguridad todo el edificio según la norma.15. Se hará un mantenimiento a la parte eléctrica¨.*

Con respecto al concepto tecnológico de fecha 15 de junio de 2021 (anexo 13), se recomienda instalar 20 puntos de red en el edificio; mantenimiento en el adaptador y la instalación de dos switches, lo anterior con el fin de mejorar la cobertura. Que el concepto eléctrico de fecha 15 de junio de 2021 (anexos 12. Y 12.1) determina que el mismo está **actualmente operativo.**

Con relación al informe diagnóstico de necesidades de señalización y equipos de emergencia, de fecha 14 de junio de 2021 (anexo 14), en las conclusiones recomienda que se aumente la protección contra incendios, ubicación de extintores portátiles, y la ubicación de sistemas de aspersión de agua mediante sprinklers. Por otro lado, la Ley 400 de 1997 (que derogó el anterior decreto), reglamentó los aspectos fundamentales para que el país disponga de una reglamentación de construcción sismo resistente moderna y actualizada en todo momento.

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2023-01809	2023	05	29

La Alcaldía de Yopal realizó contrato de consultoría No. 10011. 84.1573.2021 del 26 de julio de 2021 a través del cual se realizó el *"diagnóstico de vulnerabilidad sísmica de la edificación de cuatro pisos ubicada en la Calle 17 #14-05/21 del municipio de Yopal"* (anexo 6).

Como resultado del anterior estudio se obtuvieron las siguientes conclusiones:

"1. La edificación cumple con la sección mínima de elementos estructurales sometidos a carga Axial (...) 2. La edificación cumplen con el requerimiento A.6 (...) ***la edificación no presenta lesiones patológicas en ninguno de sus elementos estructurales*** *(...)* ***la actualización del sistema estructural de la edificación al nuevo reglamento sin necesidad de realizar modificación , ampliación y/o reforzamiento estructural (...) se encontró que el índice de flexibilidad de la estructura es menor a 1 , es decir, la edificación está cumpliendo (...) la resistencia del concreto de los elementos estructurales cumple con lo proyectado en los diseños iniciales (...) la distribución de aceros en los elementos estructurales es correspondiente (...) la edificación presenta un riesgo de vulnerabilidad sísmica ligero (...) las lesiones encontradas durante el peritaje corresponde a reparaciones locativas"***

Mediante esta consultoría se determinó que *"La revisión estructural de esta edificación, cumple con las disposiciones de las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-10 (Ley 400 de 1997 y Decretos Reglamentarios)".*

3. OBJETO A CONTRATAR:

3.1. OBJETO DEL CONTRATO:

ADQUIRIR EL DERECHO REAL DE DOMINIO MEDIANTE COMPRA DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 17 #14-05/21 EN EL PERÍMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE YOPAL, E IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO. 470-136325 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL CÍRCULO DE YOPAL, DE PROPIEDAD DE LA CÁMARA DE COMERCIO DEL CASANARE, IDENTIFICADA CON NIT 8000134699 Y A FAVOR DEL MUNICIPIO DE YOPAL IDENTIFICADO CON NIT 891855017-7.

3.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC:

Identificar los bienes y servicios a contratar con el cuarto nivel del Clasificador de Bienes y Servicios, de ser posible o de lo contrario con el tercer nivel del mismo.

CODIGO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
95101800	95	10	18	00

3.3. ACTIVIDADES A DESARROLLAR

1. Asumir las obligaciones de trámite y costos del proceso de escrituración del bien Inmueble que se derive del Contrato de Compraventa a favor de EL MUNICIPIO, en la proporción que le corresponda.
2. Transferir mediante escritura pública el derecho real de dominio, tradición, mejoras, usos y anexidades que comprenden y ostentan sobre el referido bien Inmueble.
3. Registrar la Escritura Pública a nombre del Municipio de Yopal.

4. Entregar el bien inmueble prometido en venta libre de gravámenes y limitaciones de dominio y embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, demandas, censos, arrendamiento o anticresis, patrimonio de familia inembargable, libre de tenencia u ocupación por terceros.
5. El vendedor se obliga a hacer entrega real y material del predio a EL MUNICIPIO, sin reserva ni limitación alguna, desalojándolo completamente de personas u objetos, liberando y garantizando a EL MUNICIPIO de toda perturbación que impida o pueda turbar el libre ejercicio del derecho real de dominio.
6. Entregar el bien inmueble a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes causados.
7. El vendedor se obliga a delimitar los demás predios de su propiedad contiguos al predio objeto de la venta, con el fin de evitar afectaciones y responsabilidades al municipio por las obras que se vayan a desarrollar en el sector.
8. Entregar a EL MUNICIPIO, con antelación a la fecha fijada para el otorgamiento de la escritura pública, los soportes documentales actualizados, exigidos para este tipo de actos *(Certificado de tradición y libertad, certificado catastral, paz y salvo de impuesto predial - actualizados),* para efectuar el proceso de escrituración y registro y se obligan a presentarse en la Notaría que EL MUNICIPIO indique para la firma de la respectiva Escritura Pública de Compraventa.
9. Entregar al municipio para el pago parcial o total del predio o a la liquidación, los soportes de pago de las tarifas notariales correspondiente a la venta, o pago de impuesto de registro ante la Gobernación de Casanare y/o pago de derechos de registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Yopal.

3.4. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL OBJETO A CONTRATAR

ESPECIFICACIONES ESENCIALES:

Especificación del Bien inmueble ofrecido en venta:

PROPIETARIO	CÁMARA DE COMERCIO DE CASANARE
DIRECCION	**CALLE 17 NO. 14-05/21 DEL MUNICIPIO DE YOPAL**
BARRIO	**LA ESPERANZA**
ESCRITURA PUBLICA	E.P No. 2287 del 9 de noviembre de 2020 de la Notaria Primera del Círculo de Yopal E.P No. 0366 del 18 de febrero de 2021 de la Notaria Primera del Círculo de Yopal
FOLIO DE MATRICULA	**470-136325**
CODIGO CATASTRAL	
AREA DE COMPRA	De acuerdo al Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 470-136325 el lote de terreno tiene un área de 167,44 metros cuadrados; 755 m2 construcción.
USO DEL SUELO	USO INSTITUCIONAL

AREA Y LINDEROS

Lote con un área de 167,44 m2, conformada por 4 pisos.

- **Primer Piso.** Tiene un área de 167.44 m2.
- **Segundo Piso.** Tiene un área 195.95 m2.
- **Tercer piso**. Tiene un área de 197.0 m2.
- **Cuarto piso o altillo.** Tiene un área de 194.95 m2.

¨Lote de terreno cuenta con un área de (167.44m2), delimitado por los siguientes linderos: norte en 22.66 ml colinda con la diagonal 16 occidente en 3.15 ml colinda con carrera n 14oriente en 13.02 ml colinda con Pedro Vargas y María Martínez; sur en 19.74 ml colinda con la calle 17 y encierra¨.

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2023-01809	2023	05	29

3.4.1 AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA LA EJECUCIÓN DEL OBJETO CONTRACTUAL.

El Concejo Municipal de Yopal expidió el Acuerdo 002 de 2021 "POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE DEL MUNICIPIO DE YOPAL PARA CELEBRAR OPERACIONES DE CREDITO PUBLICO, HASTA UN CUPO DE TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE ($35.300.000.000.00) ¨, en cuya operación de crédito publico se destinó para la "ADQUISICION EDIFICIO CAMARA DE COMERCIO" un valor de MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE ($1.500.000.000.00).

El artículo segundo del citado acuerdo Municipal, estableció que:

¨Los recursos obtenidos de las operaciones de crédito público contemplados en el artículo primero se destinarán a:
(…)

ORDEN	*PROYECTO*	*VALOR*	*UNIDAD EJECUTORA RESPONSABLE*
6	*ADQUISICIÓN EDIFICIO CAMARA DE COMERCIO*	*1.500.000.000.00*	*GENERAL*

PARAGRAFO PRIMERO: *Para la adquisición del edificio de la Cámara de Comercio referido en el presente artículo,* ***la Administración Municipal presentará al Concejo Municipal proyecto de acuerdo solicitando la debida autorización****.*

En todo caso, el valor a cancelar por concepto de dicho predio, será el que se señale en el respectivo avalúo comercial proferido por autoridad competente*."* (Énfasis fuera de texto).

De igual forma, el Concejo Municipal de Yopal mediante Acuerdo 005 de fecha 6 de mayo de 2023, acordó (anexo 16):

" ARTÍCULO TERCERO: ***AUTORIZAR al señor alcalde Municipal de Yopal - Casanare, para realizar la compra del bien inmueble denominado "Edificio Cámara de Comercio¨ ubicado en la Calle 17 No. 14-05/21 del barrio la esperanza del municipio de Yopal****, con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 470-136325 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Yopal, de propiedad de la Cámara de Comercio del Casanare, identificada con NIT 8000134699 y a favor del Municipio de Yopal identificado con NIT 891855017-7; dicho inmueble cuenta con las siguientes características:*

EXTENSIÓN	*Lote con un área de 167,44 m2, conformada por 4 pisos.*
DIRECCIÓN	*Calle 17 No. 14-05/21 del Municipio de Yopal.*
LINDEROS (DE ACUERDO CON EL CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN)	*¨Lote de terreno cuenta con un área de (167.44m2), delimitado por los siguientes linderos: norte en 22.66 ml colinda con la diagonal 16 occidente en 3.15 ml colinda con carrera n 14oriente en 13.02 ml colinda con Pedro Vargas y María Martínez; sur en 19.74 ml colinda con la calle 17 y encierra¨.*

***PARÁGRAFO PRIMERO**: El señor Alcalde Municipal de Yopal - Casanare queda autorizado para realizar todos los actos y procedimientos necesarios con el fin de perfeccionar el contrato de compraventa, incluidas las de suscribir la respectiva escritura pública, desarrollo del proceso contractual, trámites, elaboración y firma de documentos que permitan la adquisición del bien inmueble a nombre del Municipio de Yopal.*

***PARÁGRAFO SEGUNDO:** El señor Alcalde Municipal de Yopal - Casanare queda facultado para la suscripción de escrituras aclaratorias respecto al mismo bien inmueble, si hay lugar a ello.*

***PARÁGRAFO TERCERO:** Las autorizaciones objeto del presente acuerdo tendrá un término de ejecución de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de su sanción." (Énfasis fuera de texto).*

El valor del bien inmueble avaluó comercial de dicho inmueble es de MIL SEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MLCTE ($1.006.400.000,00).

3.5. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA Y DEL MUNICIPIO DE YOPAL

3.5.1. Obligaciones del Contratista

1. Desarrollar el objeto del Contrato, teniendo en cuenta las especificaciones técnicas y condiciones para la transferencia del derecho real de dominio a favor del municipio.
2. Colaborar con el Municipio de Yopal en cualquier requerimiento que él haga.
3. Dar a conocer al Municipio cualquier reclamación que indirecta o directamente pueda tener algún efecto sobre el objeto del Contrato o sobre sus obligaciones.
4. Comunicarle al Municipio de Yopal, cualquier circunstancia política, jurídica, social, económica, técnica, ambiental o de cualquier tipo, que pueda afectar la ejecución del Contrato.
5. El vendedor se obliga al saneamiento por evicción, y vicios redhibitorios en la forma establecida por la Ley.
6. El VENDEDOR se compromete a hacer la entrega material y real del área de terreno prometida en venta, dentro de los cinco (5) días siguientes al otorgamiento de la Escritura pública a favor del Municipio de Yopal. Si vencido dicho plazo no se hubiere realizado la entrega Formal y Material, se entenderá que por este hecho autorizan al Municipio para disponer de inmediato del área de terreno objeto del contrato de compraventa. Para la entrega y recibo material del inmueble se deberá suscribir el Acta de Recibo por parte de la Supervisión del Contrato y adelantar las actuaciones correspondientes en el marco de la certificación de ingreso a Almacén de la Alcaldía del bien inmueble como un activo del Municipio.
7. Pagar los impuestos de retención en la fuente generados por la venta del inmueble y el cincuenta por ciento (50%) de los gastos y derechos de notariales de escrituración.

3.5.2. Obligaciones del Municipio

1. Adelantar las actuaciones correspondientes al proceso de compraventa, tales como la etapa previa de negociación, escrituración y registro, entre otros.
2. Pagar el valor del inmueble pactado en el contrato de compraventa.
3. Firmar la escritura pública y adelantar el proceso de recibo del inmueble.
4. Pagar de acuerdo a lo establecido al artículo 1862 del Código Civil, los gastos y derechos notariales por concepto de escrituración que se causen por la transferencia de la propiedad ante la correspondiente entidad, los cuales serán cubiertos por el Vendedor y por el Comprador por partes iguales. Así mismo, los Gastos que se causen por concepto de impuesto y derechos ante la Oficina de Instrumentos Públicos serán asumidos en su totalidad por parte del municipio.
5. Realizar los descuentos del valor total del contrato, con respecto a las obligaciones que tiene el contratista con el municipio de Yopal, de acuerdo a la liquidación efectuada por la Secretaria de Hacienda al momento del pago.

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2023-01809	2023	05	29

3.6. TIPOLOGIA DEL CONTRATO	CONTRATO DE COMPRAVENTA
3.7. PLAZO DE EJECUCIÓN	Dos (2) Meses
3.8. LUGAR DE EJECUCIÓN	YOPAL – CASANARE
3.9. FORMA DE PAGO	El valor del Contrato es de MIL SEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MLCTE ($1.006.400.000,00). M/CTE, suma que se cancelará al contratista de la siguiente manera: Una vez se suscriba el Acta de recibo y certificación de ingreso almacén con los siguientes documentos: 1) Una copia autentica de la escritura pública de compraventa. 2) El certificado de tradición y libertad con la respectiva anotación en el folio de matrícula inmobiliaria de la titularidad del predio a nombre del Municipio de Yopal. 3) Paz y salvo de impuesto predial de la vigencia anterior. 4) Los recibos de pago de impuestos y derechos notariales y de registro.
3.10. SUPERVISIÓN	La Supervisión del presente Contrato, la realizará la Secretaria General de la Alcaldía de Yopal.

3.11. SOPORTE TÉCNICO

Teniendo en cuenta que el contrato que se pretende suscribir es de compraventa de bienes inmuebles, el cual debe realizarse bajo la modalidad de contratación directa, se justifica el mismo por lo siguiente:

- Por un lado, en el anexo No. 4, se encuentra el Documento Técnico denominado "PROYECTO FORTALECIMIENTO DE ESTRATÉGIAS Y ACCIONES PARA LOGRAR UNA INSTITUCIONALIDAD MODERNA, FUNCIONAL, EFICIENTE EN EL MUNICIPIO DE YOPAL" que *"(…) incluye la viabilidad legal, técnica y financiera de la adquisición de un bien inmueble de tres pisos y altillo (edificio antigua sede Cámara de Comercio de Yopal) Ubicado en la calle 17 No. 14 – 17 o Diagonal 16 No. 14 – 16 ubicado en el Barrio la Esperanza del municipio de Yopal, el cual se encuentra identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 470-136325 de la oficina de registro e instrumentos públicos del circulo de Yopal cuyo titular del Derecho Real de Dominio es la Cámara de Comercio de Yopal identificada con NIT 800.013.469-9".*

En el citado documento se estima que : *"De acuerdo a lo establecido en la Ley 80 de 1993 artículo 25, numerales 7 y 12, modificado por el Artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, en concordancia con los artículos 2.2.1.1.2.1.1 y 2.2.1.2.1.4.10 Del Decreto 1082 de 2015,* ***comprende este documento la justificación técnica y anexos previos que soporta la compra del bien inmueble de tres pisos y altillo (edificio antigua sede Cámara de Comercio de Yopal) Ubicado en la*** *Calle 17 No. 14-05/21* ***o Diagonal 16 No. 14 – 16 Barrio la Esperanza del municipio de Yopal****, el cual se encuentra identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 470-136325 de la oficina de registro e instrumentos públicos del circulo de Yopal."*
El edifico se encuentra distribuido de la siguiente manera:

- **Primer Piso.** Tiene un área de 167.44 m2, consta de: dos accesos peatonales uno por la diagonal 15 y el otro por la calle 17, cada acceso cuenta con un ancho de 1.10 m, recepción por entrada de la diagonal 15, salón amplio, dos baños, dos oficinas, escaleras con un ancho de 1,20 metros;
- **Segundo Piso.** Tiene un área 195.95 m2, consta de escaleras, hall, sala de espera, dos oficinas, dos baños, salón, oficina, cocineta, oficina con baño, cuarto de aseo;
- **Tercer piso**. Tiene un área de 197.0 m2, consta de escaleras, hall, sala de espera, salón, dos oficinas, Baño, oficina con baño;

- **Cuarto piso o altillo.** Tiene un área de 194.95 m2, consta de escaleras, salón, oficina, depósito, salón de conferencias, dos baños y cubierta en teja arquitectónica."

CCC ISO 9001 Certificate No LAT - 0969

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2023-01809	2023	05	29

- En el anexo No. 17, se encuentra el respectivo estudio de títulos de propiedad del inmueble a efectos de verificar la existencia de condiciones que permitan la transferencia del derecho de dominio para su posterior protocolización, Por su parte es preciso indicar que el predio se encuentra identificado con numero de matrícula inmobiliaria 470-136325 de la Oficina de Instrumentos Publico de Yopal, ubicado en la calle 17 #14-05/21 en el perímetro urbano del municipio de Yopal, el cual fue abierto con ocasión a la anotación primera suscrita mediante escritura pública 2287 del nueve (09) de noviembre de 2020, donde se realizó ENGLOBE de las siguientes cedulas catastrales: a) 010103720005901 b) 010103720006901, c) 010103720008901, d) 010103720009901, e) 010103720007901, y a su vez a través de dicho instrumento al mismo folio de matrícula se realizó la integración de un segundo lote identificado con folio de matrícula 470-63657 singularizado con cedula catastral 010103720003000 anteriormente identificado con cedula catastral 85001010103720010000. Y una vez verificada la información el predio se encuentra a paz y salvo por concepto de impuesto predial de las cedulas catastrales antes mencionadas, documentos que hacen parte integra del presente estudio y el cual se verifica el pago del impuesto predial a cargo de dicho inmueble, conforme a las bases catastrales e información suministrada por la Secretaria de Hacienda en los certificados: LIP No. 2338327, LIP No. 2328328, LIP NO. 2328330, LIP No. 283331, LIP NO. 2328331, LIP No. 2328329, LIP No. 2328326.

La Cámara de Comercio identificada con NIT 8000134699, es el Titular del Derecho Real de Dominio del Bien Inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 470-136325 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Yopal, en el referido estudio de títulos sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 17 #14-05/21 presentado el 14 de Marzo de 2023 determino que *"El Bien Inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 470-136325 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Yopal Casanare en la actualidad se encuentra libre de embargos, hipotecas, anticresis, arrendamiento con personas jurídicas o naturales distintas al Municipio de Yopal, condiciones resolutorias, limitaciones del dominio y gravámenes, inclusive no existen ocupaciones irregulares por parte de terceros y la Cámara de Comercio del Casanare en todo tiempo ha ejercido el pleno dominio sobre el mismo, es decir existe una claridad frente al reconocimiento del propietario quien ostenta el Derecho Real de Dominio".*

La descripción de acuerdo con el certificado de libertad y tradición del bien inmueble, le corresponde a un lote de terreno cuenta con un área de (167.44m2), delimitado por los siguientes linderos: norte en 22.66 ml colinda con la diagonal 16, occidente en 3.15 ml colinda con carrera n 14, oriente en 13.02 ml colinda con Pedro Vargas y María Martínez, sur en 19.74 ml colinda con la calle 17 y encierra.

- En el anexo No.6, se evidencia el producto del contrato de consultoría No. 10011. 84.1573.2021 a través del cual se realizó el *"diagnóstico de vulnerabilidad sísmica de la edificación de cuatro pisos ubicada en la Calle 17 #14-05/21 del municipio de Yopal*".

Como resultado del anterior estudio se obtuvieron las siguientes conclusiones:

"1. La edificación cumple con la sección mínima de elementos estructurales sometidos a carga Axial (...) 2. La edificación cumplen con el requerimiento A.6 (...) ***la edificación no presenta lesiones patológicas en ninguno de sus elementos estructurales*** *(...)* ***la actualización del sistema estructural de la edificación al nuevo reglamento sin necesidad de realizar modificación , ampliación y/o reforzamiento estructural (...) se encontró que el índice de flexibilidad de la estructura es menor a 1 , es decir, la edificación está cumpliendo (...) la resistencia del concreto de los elementos estructurales cumple con lo proyectado en los diseños iniciales (...) la distribución de aceros en los elementos estructurales es correspondiente (...) la edificación presenta un riesgo de vulnerabilidad sísmica ligero (...) las lesiones encontradas durante el peritaje corresponde a reparaciones locativas"***

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2023-01809	2023	05	29

Mediante esta consultoría se determinó que *"La revisión estructural de esta edificación, cumple con las disposiciones de las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-10 (Ley 400 de 1997 y Decretos Reglamentarios)".*

- En los anexos No. 8, 10 y 15, se evidencia peritaje técnico estructural de la edificación de cuatro pisos ubicado en la Calle 17 #14-05/21 del Municipio de Yopal, en el cual se concluye, entre otras lo siguiente: "1. La edificación cumple con el ancho mínimo de escaleras establecido en la NSR-10 (...) 2. La edificación cumple con la altura libre mínima entre peldaños y cielo raso establecida en el NSR-10 (...) 3. La edificación no presenta patologías visibles que afecten su integridad estructural (...)"
  - ...
  - *El edificio por encontrarse en uso, cuenta con bueno estado en los acabados tanto como en pisos como paredes, no se evidenciaron desgastes de los materiales de acabados cerámicas, como en piso y pared, baños en buen estado, el edificio no cuenta con humedades.*
  - *El edificio cuenta con buena ventilación e iluminación por sus tres lados ya que por la forma que está construido no requiere aislamiento posterior por ser una construcción atípica.*
  - *En cuestión de unidades sanitarias se cuenta en el primer piso con dos baños completos con lavamanos y sanitario, en el segundo piso con tres baños dos públicos y uno privado, en el tercer piso con dos baños uno privado y uno público, en el cuarto piso (Altillo) se cuenta con dos baños públicos.*

Frente a las adecuaciones se indica que para cumplir con la edecuación del edificio a la normas de accesibilidad y mantenimiento general se require hacer algunos ajustes (adecuaciones) a las especificaciones técnicas de la norma NTC 6047, (Accesibilidad al medio físico.

En el anexo 3. se encuentra el escrito de 01 de marzo de 2023 manifiesta su "*intención de realizar venta de inmueble ubicado en la Calle 17 No. 14-05/21 en la zona céntrica de Yopal, frente al palacio municipal de Yopal*".

Los documentos que soportan el presente estudio previo fueron formulados por personal profesional técnico, idóneo y de competencia en las distintas áreas, relacionando los siguientes: Anexo 1. Acta de Junta de Gobierno. Anexo 2. Acta del Consejo Municipal de Política Fiscal COMFIS. Anexo 3. Carta de Intención de venta de la Cámara de comercio. Anexo 4. Documento Técnico de la necesidad, generado por la dirección administrativa. Anexo 5. Radicación de acción popular contra el municipio de Yopal, a cargo de SINDEPY. Anexo 6. Diagnóstico de vulnerabilidad sísmica a cargo de INGARQ TORRES & VENEGAS EU, contrato de consultoría No. 10011. 84.1573.2021 del 26 de julio de 2021. Anexo 7. Ficha Proyecto de Inversión-Plan de Desarrollo. Anexo 8. Concepto Arquitectónico, generado por arquitectos de apoyo y director administrativo. Anexo 9. Licencias de construcción. Anexo 10. Peritaje técnico estructural remitido por la Jefe de la Oficina Asesora de Planeación. Anexo 11. Concepto de accesibilidad emitido por el jefe de la Oficina Asesora Jurídica. Anexos 12. y 12.1 Concepto eléctrico remitido por la secretaría de obras públicas. Anexo. 13 Concepto tecnológico remitido por la Dirección TIC. Anexo 14. Concepto seguridad y emergencias emitido por seguridad y salud en el trabajo. Anexo. 15 Concepto sismo resistencia, emitido por INGARQ TORRES & VENEGAS EU, contrato de consultoría No. 10011. 84.1573.2021 del 26 de julio de 2021. Anexo 16. Acuerdos de autorización de recursos y autorización de compra. Anexo 17. Estudio de títulos y anexos respectivos (matricula inmobiliaria No. 470-136325 de fecha 25 de mayo de 2023). Anexo 18. Avalúo realizado por el **AVALUADOR CARLOS ALBERTO BARRERA GARCIA**, conforme al Contrato de Prestación de Servicios No. 1456 de 2022.

3.12. SOPORTE JURIDICO

La Constitución Política prevé en el artículo 2° como fines del Estado *"Servir a la comunidad, promover la prosperidad General y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la nación."*

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2023-01809	2023	05	29

La Constitución Política en los artículos 286 y 287, dispone que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los limites de la Constitución y la Ley por lo cual tienen derecho a gobernarse por autoridades propias y a ejercer las competencias que les correspondan.

De igual manera, la Constitución Política, en su artículo 209, establece los principios que rigen la función administrativa al servicio del interés general, como son: igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, delegación, coordinación administrativa y la desconcentración de funciones.

En consonancia con lo anterior, el artículo 311 de la Constitución Política Nacional consagró al municipio como:

> "(…) *entidad fundamental de la división político -administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes* ***y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes***." (Énfasis fuera de texto).

En desarrollo de lo anterior, la Ley 80 de 1993 "Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración pública", establece en su artículo 3 los Fines de la Contratación Estatal, indicando 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 que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines****.*
>
> *Los particulares, por su parte, tendrán en cuenta al celebrar y ejecutar contratos con las entidades estatales que, colaboran con ellas en el logro de sus fines y cumplen una función social que, como tal, implica obligaciones." (Énfasis fuera de texto).*

En consecuencia, para realizar los fines del Estado, la Alcaldía de Yopal requiere bienes, servicios y obras que se obtienen mediante la contratación, por lo que, de acuerdo a la Corte Constitucional (Sentencia C-449 de julio 9 de 1992), "(…) ***el estudio de la contratación estatal debe inscribirse en los principios axiológicos del Estado Social de Derecho, que irradian todas las disposiciones contractuales previstas en la Constitución***". (Énfasis fuera de texto).

El artículo 315 de la Constitución Política, señala las atribuciones del alcalde,

> *"1. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas,* ***y los acuerdos del concejo****.*
>
> *(…) 3.* ***Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo****".* (Énfasis fuera de texto).

El Plan de Desarrollo "Yopal Ciudad Segura 2020 – 2023", dentro de sus ejes temáticos "*Yopal capacidad institucional fortalecida*" plasmó en una de sus metas producto: "la e*structuración e implementación de una estrategia de mejoramiento, adquisición, ampliación, adecuación y dotación de espacios físicos e inmuebles para una óptima funcionalidad de la administración Municipal*".

El numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, dispuso que la modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:

a) Urgencia manifiesta;
b) Contratación de empréstitos;

GCC ISO 9001 Certificate No CAT - 0969

c) Contratos interadministrativos,
d) La contratación de bienes y servicios en el sector Defensa y en el Departamento Administrativo de Seguridad, DAS, que necesiten reserva para su adquisición;
e) Los contratos para el desarrollo de actividades científicas y tecnológicas;
f) Los contratos de encargo fiduciario que celebren las entidades territoriales cuando inician el Acuerdo de Reestructuración de Pasivos a que se refieren las Leyes 550 de 1999, 617 de 2000 y las normas que las modifiquen o adicionen, siempre y cuando los celebren con entidades financieras del sector público;
g) Cuando no exista pluralidad de oferentes en el mercado;
h) Para la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que sólo puedan encomendarse a determinadas personas naturales;
i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles.

El articulo Artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015, establece: ***"Adquisición de bienes inmuebles.*** *Las Entidades Estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. *Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la Entidad Estatal.*

Por lo anterior, de acuerdo con el concepto 169701 de 2016 emitido por el Departamento Administrativo de la Función Pública, Radicado No.: 20166000169701, se refiera a la enajenación:

> *"(…) en el lenguaje forense consiste en "**el acto de transmitir a otra persona la propiedad**, dominio o derecho que se tiene **sobre una cosa**" (Diccionario Durvan de la Lengua Española), lo que sólo **podrá hacerse mediante la celebración** del respectivo contrato **de compraventa** o de permuta, previa la autorización del concejo municipal o distrital" (Énfasis Fuera del Texto)*

Posteriormente, el Concejo Municipal de Yopal mediante Acuerdo 005 de fecha 6 de mayo de 2023 (anexo 16), acordó:

*" ARTÍCULO TERCERO: **AUTORIZAR al señor alcalde Municipal de Yopal - Casanare, para realizar la compra del bien inmueble denominado "Edificio Cámara de Comercio¨ ubicado en la Calle 17 No. 14-05/21 del barrio la esperanza del municipio de Yopal**, con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 470-136325 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Yopal, de propiedad de la Cámara de Comercio del Casanare, identificada con NIT 8000134699 y a favor del Municipio de Yopal identificado con NIT 891855017-7*

Por su parte, el artículo 669 del Código Civil Colombiano define el derecho real de dominio como: "*El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella no siendo contra ley o contra derecho ajeno.*"

A su vez el artículo 740 ibídem, señala la tradición de la siguiente manera:

> *"La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales."*

En ese mismo orden, el artículo 756 ídem dispone que *"Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos."*

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2023-01809	2023	05	29

El Código Civil Colombiano en su artículo 1849 dispone que "*La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.*"

A su turno, la disposición 1857 del citado código señala que *"La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes: La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública...".*

El artículo 1862 del Código Civil Colombiano establece que "*Las costas de la escritura de venta serán divisibles entre el vendedor y el comprador, a menos que las partes contratantes estipulen otra cosa.*"

Por lo anterior, con el fin de determinar los costos de legalización para la adquisición del predio y disponer de los recursos para asumir los mismos que le corresponden al municipio, y teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 1862 del Código Civil, los gastos y derechos notariales por concepto de escrituración que se causen por la transferencia de la propiedad ante la correspondiente entidad serán cubiertos por el Vendedor y por el Comprador por partes iguales y el impuesto de retención en la fuente por el vendedor.

3.13. SOPORTE AMBIENTAL

N/A

4. ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO Y DE LOS OFERENTES

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1. Del Decreto 1082 de 2015, la Secretaría General con el fin de conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación, realiza el presente análisis del sector.

En consecuencia, la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector Versión G-EES-02, establece que la estructura a seguir con el propósito que la Entidad Estatal conozca claramente:

(a) cuál es su necesidad y cómo puede satisfacerla;
(b) cómo y quiénes pueden proveer los bienes, obras y servicios que necesita; y
(c) el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad.

Siguiendo la guía de Colombia Compra Eficiente, la estructura para determinar el análisis del sector es:

4.1 Aspectos Generales
4.2 Estudio de la Oferta
4.3 Estudio de la Demanda

A continuación, se desarrolla cada uno de los ítems anteriores:

4.1 Aspectos Generales

El Municipio de Yopal en el marco del presente proceso contractual estableció como referencia para el precio a pagar por el inmueble, el valor relacionado en el AVALÚO COMERCIAL de fecha julio 28 de 2022, por medio de evaluador certificado a través del contrato de prestación de servicios No. 1456 de 2022, cuyo objeto fue "***avalúo comercial a un (01) inmueble, ubicado en Calle 17 #14-05/21 del barrio la esperanza del municipio de Yopal***", Avaluó objeto del Contrato de Prestación de Servicios No.1001.84-1713 de 2020, documento anexo al presente documento como soporte técnico del análisis del sector en el cual determinaron los siguientes valores:

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2023-01809	2023	05	29

DESCRIPCION	UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	M2	167.44	$1.190.720	**$199.374.000**
CONSTRUCCION	GL	1	$807.026.000	**$807.026.000**
				$1.006.400.000

El avaluó fue realizado por realizado por el AVALUADOR CARLOS ALBERTO BARRERA GARCIA, perito avaluador que se encuentra en el REGISTRÓ NACIONAL DE AVALUADOR Nº AVAL: 74795375 SUPERINT. IND. Y CIO. AFILIADO A ASOLONJAS DE PROPIEDAD RAIS DE YOPAL REGISTRO DE AVALUADOR VIGENTE 039.REGISTRO DE MATRICULA No. R.N.A Nº 3607-SIC-08-104856.

Bajo el método de análisis estadístico se obtuvo el valor del terreno, en el análisis del avaluó comercial se determinó que: *¨Se evaluaron las ofertas presentadas por Avaluadores de la región quienes informaron al respecto y los datos fueron analizados e interpretados para llegar a la estimación del valor comercial¨.*

ANÁLISIS DE DATOS									
Numero de Muestras	M2	Vr M2	FACTORES DE HOMOGENIZACIÓN						Vr M2
			Vias de acceso	Topo-grafia	Área	Ubica-ción	Distancia	Total Factor	
1	187	$ 1.443.850	1,00	1,00	0,90	0,90	0,90	0,73	1.052.567
2	490	$ 1.683.177	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,66	1.104.332
3	90	$ 1.222.222	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.222.222
4	135	$ 1.000.000	1,00	1,00	1,10	1,10	1,00	1,21	1.210.000
5	723	$ 1.000.000	1,00	1,00	1,10	1,10	1,00	1,21	1.210.000
6	723	$ 1.200.000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.200.000
7	304	$ 1.600.000	1,00	1,00	0,95	0,95	0,90	0,81	1.299.600
8	490	$ 1.683.177	1,00	1,00	0,90	0,90	0,90	0,73	1.227.036
								media	1.190.720
								desviacion estandar	77.039
								coeficiente variacion	6,470

De acuerdo a los resultados obtenidos, el método de análisis estadístico, de acuerdo a unas muestras significativas del mercado, se determina que el precio por metro cuadrado (M2) del predio a evaluar, corresponde al promedio aritmético del resultado estadístico anterior, siendo la suma de. UN MILLON CIENTO NOVENTA MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS M/CTE ($1.190.720.00).

Por otro lado, bajo el método de **método de costo de reposición, determinado a través del avalúo, se estableció** el valor comercial de la construcción del bien objeto de avalúo, de la siguiente manera:

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2023-01809	2023	05	29

NIVEL No. 1				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	M2	167,44	1.300.000	217.100.000
DEPRECIACIÓN 26,56%				57.656.000
SUBTOTAL NIVEL No. 1				**159.444.000**
Se considera para el inmueble: edad de 24 años, vida útil de 78 años, edad en porcentaje de la vida del 30,77 por ciento, un estado de conservación basado en las tablas de Fitto y Corvini de 2,5 "El inmueble esta bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento" para una depreciación del 26,56%.				
NIVEL No. 2				
CONSTRUCCION	M2	195,95	1.400.000	274.330.000
DEPRECIACIÓN 26,56%				72.854.000
SUBTOTAL NIVEL No. 2				**201.476.000**
Se considera para el inmueble: edad de 24 años, vida útil de 78 años, edad en porcentaje de la vida del 30,77 por ciento, un estado de conservación basado en las tablas de Fitto y Corvini de 2,5 "El inmueble esta bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento" para una depreciación del 26,56%.				
NIVEL No. 3				
CONSTRUCCION	M2	197,00	1.500.000	295.500.000
DEPRECIACIÓN 26,56%				78.477.000
SUBTOTAL NIVEL No. 3				**217.023.000**
Se considera para el inmueble: edad de 24 años, vida útil de 78 años, edad en porcentaje de la vida del 30,77 por ciento, un estado de conservación basado en las tablas de Fitto y Corvini de 2,5 "El inmueble esta bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento" para una depreciación del 26,56%.				
NIVEL No. 4				
CONSTRUCCION	M2	194,95	1.600.000	311.920.000
DEPRECIACIÓN 26,56%				82.837.000
SUBTOTAL NIVEL No. 4				**229.083.000**
Se considera para el inmueble: edad de 24 años, vida útil de 78 años, edad en porcentaje de la vida del 30,77 por ciento, un estado de conservación basado en las tablas de Fitto y Corvini de 2,5 "El inmueble esta bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento" para una depreciación del 26,56%.				
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES				**807.026.000**

El valor total de la construcción es de: OCHOCIENTOS SIETE MILLONES VEINTISEIS MIL PESOS M/CTE. $ ($807.026.000,00)

13.7.4 Valores resultado de la valuación

DESCRIPCION	Unidad	Cant.	Valor unitario	Valor Total
TERRENO	m²	167,44	$ 1.190.720	$ 199.374.000
CONSTRUCCION	GL	1	$ 807.026.000	$ 807.026.000
			VALOR TOTAL	$ 1.006.400.000

El valor total del terreno junto con sus construcciones existentes es de: ***MIL SEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS ML/CTE. ($1'006.400.000,00)***

4.2 Comportamiento de la Oferta y demanda

El bien inmueble ubicado en la Calle 17 #14-05/21 en el perímetro urbano del Municipio de Yopal e identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 470-136325 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Yopal, se realizó la visita al predio para determinar si existían edificaciones dentro del mismo, encontrando lo siguiente:

Un edificio sobre un terreno de 167,44 m2, conformada por 4 pisos.

- **Primer Piso.** Tiene un área de 167.44 m2.
- **Segundo Piso.** Tiene un área 195.95 m2.
- **Tercer piso**. Tiene un área de 197.0 m2.
- **Cuarto piso o altillo.** Tiene un área de 194.95 m2.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización son buenas teniendo en cuenta las siguientes características:

· Ubicación del predio sobre carreteable SI.
· Ampliación de red de servicios públicos SI (Servicios públicos)
· Ubicación del predio sector Urbano.

VALUACION

Descripción de los componentes del bien valuado

Valor comercial del terreno. Valor metro cuadrado de la construcción

Cantidades

TERRENO A VALUAR: *167,44 m2, conformada por 4 pisos.*

- **Primer Piso.** Tiene un área de 167.44 m2.

- **Segundo Piso.** Tiene un área 195.95 m2.

- **Tercer piso**. Tiene un área de 197.0 m2.
- **Cuarto piso o altillo.** Tiene un área de 194.95 m2.

Total área construida, 755.34 M2

Habiendo determinado el avaluó comercial del bien inmueble ubicado en la calle 17 #14-05/21 en el perímetro urbano del municipio de Yopal, e identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 470-136325 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Yopal, un valor total de **mil seis millones cuatrocientos mil pesos** m/cte **($1.006.400.000,00).**

Para el presente proceso contractual igualmente se trae a colación lo siguiente:

El articulo Artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015, establece**: "*Adquisición de bienes inmuebles.*** *Las Entidades Estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. *Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la Entidad Estatal.*

Se realizó AVALÚO COMERCIAL por medio de evaluador certificado a través del contrato de prestación de servicios No. 1456 de 2022, cuyo objeto fue "*avalúo comercial a un (01) inmueble, ubicado en Calle 17 #14-05/21 del barrio la esperanza del municipio de Yopal*", el cual determinaron los siguientes valores:

DESCRIPCION	UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	M2	167.44	$1.190.720	**$199.374.000**
CONSTRUCCION	GL	1	$807.026.000	**$807.026.000**
				$1.006.400.000

Bajo este contexto, se menciona que el Municipio de Yopal, cuenta con el AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA **NO. 470-136325 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL CÍRCULO DE YOPAL,** realizado por el **AVALUADOR CARLOS ALBERTO BARRERA GARCIA**, conforme al Contrato de Prestación de Servicios No. 1456 de 2022, cuyo objeto fue "*avalúo comercial a un (01) inmueble, ubicado en Calle 17 #14-05/21 del barrio la esperanza del municipio de Yopal*", y oficio con radicado 2021134779 de fecha 20 de octubre de 2021 donde ratifica el valor de metro cuadrado para la compra parcial,

2. *Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de adquisición, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública. (Estudio de la Oferta y Demanda)*

El presente bien inmueble satisface la necesidad que requiere el municipio, de acuerdo al Documento Técnico denominado "PROYECTO FORTALECIMIENTO DE ESTRATÉGIAS Y ACCIONES PARA LOGRAR UNA INSTITUCIONALIDAD MODERNA, FUNCIONAL, EFICIENTE EN EL MUNICIPIO DE YOPAL" que *"(...) incluye la viabilidad legal, técnica y financiera de la adquisición de un bien inmueble de tres pisos y altillo (edificio antigua sede Cámara de Comercio de Yopal) Ubicado en la Calle 17 No. 14-05/21 del Municipio de o Diagonal 16 No. 14 – 16 ubicado en el Barrio la Esperanza del municipio de Yopal, el cual se encuentra identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 470-136325 de la oficina de registro e instrumentos públicos del circulo de Yopal cuyo titular del Derecho Real de Dominio es la Cámara de Comercio de Yopal identificada con NIT 800.013.469-9"*

CCC ISO 9001 Certificate No LAT - 0969

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2023-01809	2023	05	29

En el citado documento se estima que:

> *"De acuerdo a lo establecido en la Ley 80 de 1993 artículo 25, numerales 7 y 12, modificado por el Artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, en concordancia con los artículos 2.2.1.1.2.1.1 y 2.2.1.2.1.4.10 Del Decreto 1082 de 2015,* ***comprende este documento la justificación técnica y anexos previos que soporta la compra del bien inmueble de tres pisos y altillo (edificio antigua sede Cámara de Comercio de Yopal) Ubicado en la*** *Calle 17 No. 14-05/21* ***o Diagonal 16 No. 14 – 16 Barrio la Esperanza del municipio de Yopal****, el cual se encuentra identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 470-136325 de la oficina de registro e instrumentos públicos del circulo de Yopal."*

En el mismo documento se establecen las siguientes conclusiones:

- *A la fecha el edificio ¨Antigua Cámara de Comercio¨ cuenta con vida útil de 78 años.*
- *El bien inmueble se encuentra ubicado en el perímetro del Palacio Municipal, en la zona institucional, cercano a diferentes entes institucionales como lo es: el Comando de Policía Departamental, Palacio de Justicia y Palacio Municipal de Yopal, Cruz Roja, Indercas, IDRY y Registraduría Nacional del Estado Civil.*
- *…*
- *El Edificio comparte parqueaderos, espacios de archivo, redes informáticas con el Palacio Municipal.*
- *Los conceptos técnicos emitidos son favorables y las recomendaciones conllevan adecuaciones de bajo impacto dado que se pueden realizar con recursos propios incluida la mano de obra requerida.*
- *Se cuenta con una disponibilidad presupuestal de Mil Quinientos Millones de Pesos ($ 1.500.000.000) aprobado dentro del cupo de endeudamiento mediante acuerdo No 002 del 10 de febrero de 2021, para la compra del bien.*
- *Se cuenta con avaluó del bien inmueble con un valor comercial de mil dos millones doscientos diecisiete mil pesos ($ 1.002.217.000.00).*

Adicionalmente, el AVALÚO COMERCIAL de fecha de fecha 28 de julio de 2022, por medio de evaluador certificado a través del contrato de prestación de servicios No. 1456 de 2022, cuyo objeto fue "***avalúo comercial a un (01) inmueble, ubicado en Calle 17 #14-05/21 del barrio la esperanza del municipio de Yopal***", Analizó y comparó también las condiciones de los bienes inmuebles que podían cumplir con los requerimientos de la administración.

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

Para calcular el presupuesto de la respectiva contratación, así como su monto y el de posibles costos asociados al mismo; El Municipio de Yopal ha tenido en cuenta las siguientes variables:

El articulo Artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015, establece: **"*Adquisición de bienes inmuebles.*** *Las Entidades Estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la Entidad Estatal.*

En tal sentido, el Municipio de Yopal, cuenta con el AVALÚO COMERCIAL de fecha de fecha 28 de julio de 2022, por medio de evaluador certificado a través del contrato de prestación de servicios No. 1456 de 2022, cuyo objeto fue "***avalúo comercial a un (01) inmueble, ubicado en Calle 17 #14-05/21 del barrio la esperanza del municipio de Yopal***", Avaluó

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2023-01809	2023	05	29

objeto del Contrato de Prestación de Servicios No.1001.84-1713 de 2020, documento anexo al presente documento como soporte técnico del análisis del sector en el cual determinaron los siguientes valores:

DESCRIPCION	UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	M2	167.44	$1.190.720	**$199.374.000**
CONSTRUCCION	GL	1	$807.026.000	**$807.026.000**
				$1.006.400.000

El avaluó fue realizado por el perito AVALUADOR CARLOS ALBERTO BARRERA GARCIA, que se encuentra en el REGISTRÓ NACIONAL DE AVALUADOR Nº AVAL: 74795375 SUPERINT. IND. Y CIO. AFILIADO A ASOLONJAS DE PROPIEDAD RAIZ DE YOPAL REGISTRO DE AVALUADOR VIGENTE 039.REGISTRO DE MATRICULA No. R.N.A Nº 3607-SIC-08-104856.

Ahora bien, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 1862 del Código Civil, los gastos y derechos notariales por concepto de escrituración que se causen por la transferencia de la propiedad ante la correspondiente entidad serán cubiertos por el Vendedor y por el Comprador por partes iguales. Así mismo, el impuesto de retención en la fuente por el vendedor y los Gastos que se causen por concepto de impuesto y derechos ante la Oficina de Instrumentos Publico serán asumidos en su totalidad por parte del municipio.

El valor del bien inmueble ubicado en la calle 17 #14-05/21 en el perímetro urbano del municipio de Yopal, e identificado con folio de matrícula inmobiliaria no. 470-136325 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Yopal, tiene un costo de MIL SEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS ($1.006.400.000.00).

6. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA, FUNDAMENTOS JURIDICOS Y JUSTIFICACIÓN

6.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN:

CONTRATACIÓN DIRECTA

6.2. FUNDAMENTOS JURÍDICOS Y JUSTIFICACIÓN QUE SOPORTA LA MODALIDA DE SELECCIÓN:

El numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, dispuso que la modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:

a) Urgencia manifiesta;
b) Contratación de empréstitos;
c) Contratos interadministrativos,
d) La contratación de bienes y servicios en el sector Defensa y en el Departamento Administrativo de Seguridad, DAS, que necesiten reserva para su adquisición;
e) Los contratos para el desarrollo de actividades científicas y tecnológicas;
f) Los contratos de encargo fiduciario que celebren las entidades territoriales cuando inician el Acuerdo de Reestructuración de Pasivos a que se refieren las Leyes 550 de 1999, 617 de 2000 y las normas que las modifiquen o adicionen, siempre y cuando los celebren con entidades financieras del sector público;
g) Cuando no exista pluralidad de oferentes en el mercado;
h) Para la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que sólo puedan encomendarse a determinadas personas naturales;
i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles.

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2023-01809	2023	05	29

El articulo Artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015, establece: ***"Adquisición de bienes inmuebles.*** *Las Entidades Estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. *Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la Entidad Estatal.*

Bajo este contexto, se menciona que el Municipio de Yopal, cuenta con el AVALÚO COMERCIAL de fecha de fecha 28 de julio de 2022, por medio de evaluador certificado a través del contrato de prestación de servicios No. 1456 de 2022, cuyo objeto fue "***avalúo comercial a un (01) inmueble, ubicado en Calle 17 #14-05/21 del barrio la esperanza del municipio de Yopal***", Avaluó objeto del Contrato de Prestación de Servicios No.1001.84-1713 de 2020, documento anexo al presente documento como soporte técnico del análisis del sector en el cual determinaron los siguientes valores:

DESCRIPCION	UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	M2	167.44	$1.190.720	**$199.374.000**
CONSTRUCCION	GL	1	$807.026.000	**$807.026.000**
				$1.006.400.000

El avaluó fue realizado por el perito AVALUADOR CARLOS ALBERTO BARRERA GARCIA, que se encuentra en el REGISTRÓ NACIONAL DE AVALUADOR Nº AVAL: 74795375 SUPERINT. IND. Y CIO. AFILIADO A ASOLONJAS DE PROPIEDAD RAIS DE YOPAL REGISTRO DE AVALUADOR VIGENTE 039.REGISTRO DE MATRICULA No. R.N.A Nº 3607-SIC-08-104856.

2. *Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de adquisición, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública. (Estudio de la Oferta y Demanda)*

   El presente bien inmueble satisface la necesidad que requiere el municipio, de acuerdo al Documento Técnico denominado "PROYECTO FORTALECIMIENTO DE ESTRATÉGIAS Y ACCIONES PARA LOGRAR UNA INSTITUCIONALIDAD MODERNA, FUNCIONAL, EFICIENTE EN EL MUNICIPIO DE YOPAL" que *"(…) incluye la viabilidad legal, técnica y financiera de la adquisición de un bien inmueble de tres pisos y altillo (edificio antigua sede Cámara de Comercio de Yopal) Ubicado en la Calle 17 No. 14-05/21 o Diagonal 16 No. 14 – 16 ubicado en el Barrio la Esperanza del municipio de Yopal, el cual se encuentra identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 470-136325 de la oficina de registro e instrumentos públicos del circulo de Yopal cuyo titular del Derecho Real de Dominio es la Cámara de Comercio de Yopal identificada con NIT 800.013.469-9"*

En el citado documento se estima que:

"De acuerdo a lo establecido en la Ley 80 de 1993 artículo 25, numerales 7 y 12, modificado por el Artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, en concordancia con los artículos 2.2.1.1.2.1.1 y 2.2.1.2.1.4.10 Del Decreto 1082 de 2015, ***comprende este documento la justificación técnica y anexos previos que soporta la compra del bien inmueble de tres pisos y altillo (edificio antigua sede Cámara de Comercio de Yopal) Ubicado en la*** *Calle 17 No. 14-05/21* ***o Diagonal 16 No. 14 – 16 Barrio la Esperanza del municipio de Yopal****, el cual se encuentra identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 470-136325 de la oficina de registro e instrumentos públicos del circulo de Yopal."*

3. *La Entidad Estatal puede hacer parte de un proyecto inmobiliario para adquirir el bien inmueble que satisfaga la necesidad que ha identificado, caso en el cual no requiere el avalúo de que trata el numeral 1 anterior.*

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2023-01809	2023	05	29

El Municipio de Yopal, no hizo parte de ningún proyecto inmobiliario para adquirir este bien inmueble, ya que se adelantó el respectivo avalúo comercial del mismo para establecer el valor del mismo.

7. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE E IDONEIDAD DEL CONTRATISTA

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.10 del decreto 1082 de 2015 y el literal i del numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007, según los cuales las entidades estatales podrán adquirir, previas las autorizaciones a que haya lugar, bienes inmuebles mediante negociación directa o podrán arrendar inmuebles tomando como única consideración las condiciones del mercado, sin que se requiera obtener previamente varias ofertas.

El artículo 2.2.1.2.1.4.10 del decreto 1082 de 2015, establece lo siguiente:

"***Adquisición de bienes inmuebles.*** Las Entidades Estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la Entidad Estatal.

2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de adquisición, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública.

3. La Entidad Estatal puede hacer parte de un proyecto inmobiliario para adquirir el bien inmueble que satisfaga la necesidad que ha identificado, caso en el cual no requiere el avalúo de que trata el numeral 1 anterior."

En tal sentido. el Municipio de Yopal, cuenta con el AVALÚO COMERCIAL de fecha de fecha 28 de julio de 2022, por medio de evaluador certificado a través del contrato de prestación de servicios No. 1456 de 2022, cuyo objeto fue "***avalúo comercial a un (01) inmueble, ubicado en Calle 17 #14-05/21 del barrio la esperanza del municipio de Yopal***", Avaluó objeto del Contrato de Prestación de Servicios No.1001.84-1713 de 2020, documento anexo al presente documento como soporte técnico del análisis del sector en el cual determinaron los siguientes valores:

DESCRIPCION	UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	M2	167.44	$1.190.720	**$199.374.000**
CONSTRUCCION	GL	1	$807.026.000	**$807.026.000**
				$1.006.400.000

Por otra parte, el presente bien inmueble satisface la necesidad que requiere el municipio, de acuerdo al Documento Técnico denominado "PROYECTO FORTALECIMIENTO DE ESTRATÉGIAS Y ACCIONES PARA LOGRAR UNA INSTITUCIONALIDAD MODERNA, FUNCIONAL, EFICIENTE EN EL MUNICIPIO DE YOPAL" que *"(...) incluye la viabilidad legal, técnica y financiera de la adquisición de un bien inmueble de tres pisos y altillo (edificio antigua sede Cámara de Comercio de Yopal) Ubicado en la calle 17 No. 14 – 17 o Diagonal 16 No. 14 – 16 ubicado en el Barrio la Esperanza del municipio de Yopal, el cual se encuentra identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 470-136325 de la oficina de registro e instrumentos públicos del circulo de Yopal cuyo titular del Derecho Real de Dominio es la Cámara de Comercio de Yopal identificada con NIT 800.013.469-9"*

En el citado documento se estima que

"De acuerdo a lo establecido en la Ley 80 de 1993 artículo 25, numerales 7 y 12, modificado por el Artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, en concordancia con los artículos 2.2.1.1.2.1.1 y 2.2.1.2.1.4.10 Del Decreto 1082 de 2015, ***comprende este documento la justificación técnica y anexos previos que soporta la compra del***

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2023-01809	2023	05	29

bien inmueble de tres pisos y altillo (edificio antigua sede Cámara de Comercio de Yopal) Ubicado en la *Calle 17 No. 14-05/21* ***o Diagonal 16 No. 14 – 16 Barrio la Esperanza del municipio de Yopal****, el cual se encuentra identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 470-136325 de la oficina de registro e instrumentos públicos del circulo de Yopal."*

Adicionalmente, el AVALÚO COMERCIAL de fecha de fecha 28 de julio de 2022, por medio de evaluador certificado a través del contrato de prestación de servicios No. 1456 de 2022, cuyo objeto fue "***avalúo comercial a un (01) inmueble, ubicado en Calle 17 #14-05/21 del barrio la esperanza del municipio de Yopal***", analizó y comparó también las condiciones de los bienes inmuebles que podían cumplir con los requerimientos de la administración.

Finalmente, el Municipio de Yopal, no hizo parte de ningún proyecto inmobiliario para adquirir este bien inmueble, ya que se adelantó el respectivo avalúo comercial del mismo para establecer el valor del mismo.

8. ANALISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

De acuerdo con lo establecido por el artículo [4º de la Ley 1150 de 2007, el artículo 2.2.1.1.1.6.3. del Decreto 1082 de 2015] y el Manual para la Identificación y Cobertura de Riesgo expedido por Colombia Compra Eficiente, la [Secretaría General], ha tipificado, estimado y asignado provisionalmente los riesgos de la presente contratación, los cuales se presentan a continuación relacionado con los procesos de compraventa, los cuales se presentan a continuación.
y asignado provisionalmente los riesgos de la presente contratación, los cuales se presentan a continuación.

No	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría
1	GENERAL	INTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Que el contratista incumpla el negocio jurídico futuro con relación al presente estudio previo; no realice las acciones contempladas en el alcance del objeto contractual o desista del negocio jurídico.	No poder desarrollar ni cumplir las actividades prevista en el presente estudio previo	3	2	5	MEDIO
2	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Enfermedad General, laboral, accidentes de laborales que puedan generar incapacidad discapacidad, muerte del contratista entre otros.	Acciones judiciales Acción administrativa	3	1	4	BAJO

Certificate No
LAT - 0969

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2023-01809	2023	05	29

3	ESPECÍFICO	EXTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Riesgo por el incumplimiento del objeto del contrato a cargo del contratista por las actividades	Acciones Judiciales Acción administrativa	3	4	7	BAJO
4	ESPECÍFICO	INTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Riesgo por la tardanza en las actividades de notariado y registro, que implican el pago oportuno, esperado por el contratista.	Demora en el inicio de la ejecución del contrato	3	2	5	MEDIO

No.	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
			Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	Entidad	Hacer efectiva la garantía de cumplimiento.	1	1	2	No aplica	No	No aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica
2	Contratista	Reducción de la probabilidad de ocurrencia del evento con actividades y programas de prevención en seguridad industrial y ocupacional	1	1	1	No aplica	No	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

CCC ISO 9001 EMPRESA CERTIFICADA
Certificate No LAT - 0969

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2023-01809	2023	05	29

3	Contratista	Reducir las probabilidades de ocurrencia con divulgación de políticas sobre la administración de la información documental y magnética. Monitoreo a las fuentes de información usadas por el contratista	1	1	2	Bajo	No	Supervisor del contrato	Ejecución	Liquidación	A través del control y seguimiento que realice el supervisor del contrato y comunicación a las demás colaboradores que manejan información a fin de canalizar la misma.	Permanente
4	Entidad	Seguimiento a cada uno de los expedientes contractuales que requieran registro presupuestal	1	1	2	No aplica	No	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

9. GARANTIAS A EXIGIR

El contratista definido como el Propietario del inmueble en compraventa constituirá con sus propios recursos y a favor del MUNICIPIO DE YOPAL Nit. No. 891.855.017-7, una Garantía que amparará el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato a través de los mecanismos de cobertura del riesgo, a saber:

1. Contrato de seguro contenido en una póliza
2. Patrimonio Autónomo
3. Garantía bancaria

Teniendo en cuenta el objeto, la naturaleza y las características de contrato a celebrar los siguientes son los amparos que el Municipio de Yopal ha estimado:

MONTO	VIGENCIA	AMPARO	APLICA
Por el 10% del valor del contrato.	Por el término de ejecución del contrato y se mantendrá vigente hasta su liquidación.	Cumplimiento	SI
Por el [20] % del valor del contrato.	Por el término de cinco (5) años a partir del recibo definitivo de las obras.	Estabilidad y calidad de la Obra	NO

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
SECRETARIA GENERAL	2023-01809	AÑO	MES	DIA
		2023	05	29

Por el 100% del valor total del anticipo.	Por el término de ejecución del contrato y se mantendrá vigente hasta su liquidación.	Buen manejo y correcta inversión del anticipo	NO
Por un valor equivalente a [200] SMMLV	Por el término de duración del contrato.	Responsabilidad Extracontractual.	NO
Por el [20] % del valor del contrato.	Por el término de 1 año contado a partir del acta de recibo.	Calidad del Bien	NO
Por el [20] % del valor del contrato.	Por el término de 1 año contado a partir del acta de recibo.	Calidad del Servicio	NO
Por el cinco (5%) por ciento del valor total del contrato.	Por el término del plazo del contrato y tres (3) años más.	Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	NO

10. INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

De acuerdo con el Manual de Acuerdo Comerciales de Colombia Compra Eficiente versión 14, las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa, mínima cuantía o para la enajenación de bienes del Estado.

11. RESPONSABLE POR LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL ESTUDIO PREVIO

ELABORÓ ASPECTOS TÉCNICO:

Firma: _____
Nombre: **ELVER ALVEIRO HERNANDEZ PEREZ**
Cargo: Director Administrativo

REVISÓ COMPONENTE JURÍDICO:

Firma: _____
Nombre: **JOSE ALFREDO ROJAS PEREZ**
Cargo: Profesional de Apoyo

12. REVISION BANCO DE PROYECTOS (Aspectos para viabilizar la solicitud de Disponibilidad Presupuestal cuando se trata de Recursos de Inversión).

Vo.Bo. BANCO DE PROYECTOS:

Firma: _____
Nombre: **GELMAN MAURICIO AGUIRRE HERNANDEZ**
Cargo: Profesional de Apoyo

APROBÓ:

Firma: _____
Nombre: **SONIA SIDNEY RUIZ GARCIA**
Cargo: Secretaria de Planeación

13. APROBACIÓN DEL ESTUDIO PREVIO

REVISÓ:

Firma: _____
Nombre: **YACETH DAVID SUAREZ ACEVEDO**
Cargo: Jefe Oficina Asesora Jurídica

APROBÓ:

Firma: _____
Nombre: **AYDEE SOLER SANABRIA**
Cargo: Secretaria General

CCC ISO 9001 Certificate No LAT - 0969