Gobernación de Casanare
NIT:892099216-6

ESTUDIO PREVIO
FO-AB-02
26-09-2016
V. 05

No. 2024-01812

DEPENDENCIA	SECRETARIA GENERAL	**CÓDIGO TABLA RETENCION DOCUMENTAL**	

1. INFORMACIÓN GENERAL	
1.1 FECHA DE APROBACIÓN	2024-05-24
1.2 NOMBRE	N/A
1.3 CÓDIGO SSEPI O CÓDIGO SUIFP	N/A

1.4 IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL

B.4.121000.2.1.2.01.01.005.02.02.03	OBTENCION DE LICENCIAS, ADQUISICION Y AVALUOS	Ingresos corrientes de Libre Destinación	0	0	$35.000.000,00

FUENTE DE FINANCIACIÓN

121000	Ingresos corrientes de Libre Destinación	$35.000.000,00

1.5 COMPONENTES DEL PROYECTO	N/A	
1.6 ACTIVIDADES DEL PROYECTO	N/A	
1.7 PRODUCTOS DEL PROYECTO	N/A	
1.8 PRODUCTO DEL OBJETO A CONTRATAR	No aplica.	
1.9 POBLACIÓN BENEFICIADA CON EL OBJETO O PRODUCTO A CONTRATAR:	444602 POBLACION GENERAL DEL DEPARTAMENTO DE CASANARE.	
1.10 EMPLEOS ESTIMADOS CON LA INVERSIÓN	**DIRECTOS(S)**	1
	INDIRECTOS(S)	0

2. NECESIDAD

2.1 DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

El artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, son fines esenciales del Estado: Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes de consagrados en la Constitución. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia. Así mismo, el artículo 209 de la Carta establece que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad. La Secretaría General tiene como misión planear, conservar, racionalizar y brindar oportunamente los recursos físicos, materiales y tecnológicos requeridos por el Sector Central de la Administración del Departamento de Casanare y adelantar la gestión del talento humano al servicio de

dicha Administración, buscando a través de cada una de sus dependencias la administración ética, la transparencia, el mejoramiento continuo y la correcta prestación de los servicios, con los mejores niveles de calidad humana, mediante la aplicación de las técnicas modernas de la gestión, al igual es la encargada de entregar los elementos de consumo a todas las dependencias de la Administración Central del Departamento. Que en atención a la certificación emitida por el Director Administrativo de Planeación de fecha 21 de mayo del 2024, en la cual expone que para el cumplimiento del Plan de Desarrollo que actualmente se encuentra en trámite ante la Asamblea Departamental de Casanare, 2024-2027; el cual se fundamenta en dos pilares (pilar desarrollo social y seguridad y pilar industrialización y promoción de empleo) se establecen 13 proyectos estratégicos relacionados con infraestructura hospitalaria, infraestructura educativa, infraestructura deportiva, vivienda, infraestructura digital, infraestructura para la agroindustrialización e infraestructura para centro de reacción inmediata; se requiere adquirir predios titulados a nombre del departamento que permitan la ejecución y el desarrollo de los proyectos referidos en la presente. Por lo que expone que conveniente la adquisición de los siguientes terrenos: 1. Lote de terreno, el cual cuenta con una cabida de 21.891,72 m2, adquirido por parte de EXPLORATION COMPAÑY (COLOMBIA) LTDA, mediante escritura pública No. 152 del 25 de enero de 1996, otorgada en la notaría 41 del Circuito de Santafé de Bogotá, singularizado mediante cedula catastral 00-02-0010-0304-000, identificado con folio matriz 470-0031331 y matrícula 470-33593 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Yopal, denominado manzana A, que hace parte del proyecto urbanístico denominado ciudadela ecológica la estrella Bon Habitad. 2. Lote de terreno, el cual cuenta con una cabida de 8.644 m2, adquirido por parte de EXPLORATION COMPAÑY (COLOMBIA) LTDA, mediante escritura pública No. 153 del 25 de enero de 1996 otorgada en la notaría 41 del Circuito de Santafé de Bogotá, singularizado mediante cedula catastral 00-02-0010-0305-000, identificado con folio matriz 470-0031331 y matrícula 470-33594 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Yopal, denominado manzana B, que hace parte del proyecto urbanístico denominado ciudadela ecológica la estrella Bon Habitad 3. Lote de terreno, el cual cuenta con una cabida de 6.221,97 m2, adquirido por parte de EXPLORATION COMPAÑY (COLOMBIA) LTDA, mediante escritura pública No. 154 del 25 de enero de 1996, otorgada en la notaría 41 del Circuito de Santafé de Bogotá singularizado mediante cedula catastral 00-02-0010-0307-000, identificado con folio matriz 470-0031331 y folio de matrícula 470-33596 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Yopal, denominado manzana D, que hace parte del proyecto urbanístico denominado ciudadela ecológica la estrella Bon Habitad. 4. Lote de terreno, el cual cuenta con una cabida de 13.140,46 m2, adquirido por parte de EXPLORATION COMPAÑY (COLOMBIA) LTDA, mediante escritura pública No. 155 del 25 de enero de 1996, otorgada en la notaría 41 del Circuito de Santafé de Bogotá singularizado mediante cedula catastral 00-02-0010-0306-000, identificado con folio matriz 470-0031331 y folio de matrícula 470-33595 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Yopal, denominado manzana C, que hace parte del proyecto urbanístico denominado ciudadela ecológica la estrella Bon Habitad. 5. Lote de terreno, el cual cuenta con una cabida de 8.397,29 m2, adquirido por parte de EXPLORATION COMPAÑY (COLOMBIA) LTDA, mediante escritura pública No. 156 del 25 de enero de 1996, otorgada en la notaría 41 del Circuito de Santafé de Bogotá singularizado mediante cedula catastral 00-02-0010-0308-000, identificado con folio matriz 470-0031331 y folio de matrícula 470-33597 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Yopal, denominado manzana E, que hace parte del proyecto urbanístico denominado ciudadela ecológica la estrella Bon Habitad. Que como se evidencia la administración departamental se ha dado a la tarea de buscar posibles inmuebles los cuales tengan miras al desarrollo de un proyecto relacionado con infraestructura hospitalaria o infraestructura educativa o infraestructura deportiva o vivienda o infraestructura digital o infraestructura para la agroindustrialización e infraestructura para centro de reacción inmediata, encontrando el inmueble relacionado anteriormente, que ubicado en la vía marginal de la selva, del municipio de Yopal, el cual por su naturaleza, ubicación, y extensión se potencializa como un inmueble estratégico sobre el cual se pueden desarrollar diversos proyectos. Que el articulo 2.2.1.2.1.4.10. del Decreto 1082 del 2015, establece como regla para la adquisición de bienes inmuebles Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la Entidad Estatal. El Decreto 1082 del 2015 estableció en el artículo 2.2.1.2.2.3.1.: "Avalúo comercial del bien. La Entidad Estatal o su intermediario idóneo, debe avaluar el bien objeto de enajenación. El avalúo puede estar a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o a cargo de una persona especializada inscrita en el Registro Nacional de Avaluadores que lleva la Superintendencia de Industria y Comercio. Los avalúes tienen vigencia de un año.". Por otro lado, el decreto 1420 de 1998, "por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.", dispone en su artículo 2 el concepto de valor comercial de siguiente manera: "Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien." (Énfasis Fuera del Texto) Enseguida la misma norma antes citada en sinergia similar a lo dispuesto en la ley 388 de 1997 dispone que: "La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración." (Énfasis Fuera del Texto) Así mismo, conforme al artículo 8 del decreto 1420 de 1998, dispone: "Artículo 8.- Las personas naturales o jurídicas

de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente Decreto, deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentren el bien objeto de la valoración." (Énfasis Fuera del Texto) El departamento recibió oficio de fecha 15 de mayo del 2024, por parte de FERNANDO ALFONSO IZQUIERDO BARRERA identificado con cedula de ciudadanía No. 7.223 612, el cual acredita CONTRATO DE CORRETAJE (Articulo 1340 y ss del C.Co) suscrito entre EQUION ENERGIA LIMITED NIT. 8600024263 (Titular del Derecho Real de Dominio de los Bienes Inmuebles) y el corredor, el cual a la fecha se encuentra vigente, en el cual indica la voluntad e intención de venta de los inmuebles objeto de avaluó. Por lo que mediante oficio de fecha 110.85.0186 de fecha 22 de mayo del 2024, el señor Gobernador, manifestó su interés en la compra de estos inmuebles debido a la naturaleza, características y condiciones del predio, y se informó que conforme lo dispuesto en el Decreto 1082 del 2015, para que las Entidades Estatales puedan adquirir bienes inmuebles, requiere de la determinación del precio del inmueble a través de un avaluó comercial por parte del perito debidamente registrado ante la Entidad competente. En ese orden, la entidad deberá conforme a la normatividad antes transcrita y para dar inicio a los trámites administrativos necesarios para la obtención de dichos insumos necesarios para la adquisición del predio se requiere contar con el avalúo comercial de este predio, con el fin de formular ofertas de compra a sus propietarios para adelantar las negociaciones pertinentes en virtud de las Leyes 1420 de 1998, Resolución No. 620 de 2008; por tal razón para la Entidad se hace necesario realizar el avalúo que le permitan establecer la estimación del valor comercial del inmueble, analizando diversos factores arquitectónicos, urbanísticos, estructurales y de mercado, entre otros, con los que la entidad puede realizar el proceso de compra con los propietarios del inmueble, garantizando el derecho de propiedad sobre el bien, de conformidad a los lineamientos legales. Por otro lado, los avalúos comerciales deben obedecer a la normatividad y criterios adoptados en la materia por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, como por ley se indica. Así las cosas, la Entidad ante la inmediata necesidad de continuar con su gestión de adquisición, requiere contar con una persona natural o jurídica que preste los servicios de avalúos comerciales y cuente con experiencia en la realización de los mismos. En ese sentido, el Decreto 1420 de 1998 dispone los parámetros que se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial: 1. La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo. 2. La destinación económica del inmueble. 3. Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad. 4. Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos. 5. Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinarán en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial. 6. Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejarán de percibir hasta por un período máximo de seis (6) meses. 7. Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comprables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiendo por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido. 8. La estratificación socioeconómica del bien Igualmente, en su artículo 22 los requisitos para la determinación del valor comercial de los inmuebles los cuales se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características: A Para el terreno 1 Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma 2 Clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección 3 Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio 4 Tipo de construcciones en la zona 5 La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte 6 En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas. 7 La estratificación socioeconómica del inmueble A su vez, el evaluador deberá tener en cuenta los requisitos establecidos en la Resolución 620 de 2008 "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC. Teniendo en cuenta que la necesidad expuesta por el Director del Departamento de Planeación en cuanto a la adquisición de los predios en mención para el ejecución de los proyectos del Plan de Desarrollo, es oportuno realizar el avaluó comercial de los predios descritos en el presente estudio previo, con el objeto de contemplar aspectos jurídicos, físicos, metodológicos y económicos para garantizar la estimación de un precio, acorde con los preceptos de transparencia y economía que rigen la gestión pública, a través de la presente contratación.

2.2 ANÁLISIS DEL SECTOR

VER ANEXO ANÁLISIS DEL SECTOR

2.3 INTERVENTORÍA Y/O SUPERVISIÓN

Teniendo en cuenta la baja complejidad de las actividades a desarrollar, no se requiere de interventoría; por lo tanto, solo se efectuarán labores de supervisión, la cual será ejercida por la DIRECTORA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, dando cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto Departamental No. 0033 del 14 de febrero de 2023, la Ley 1474 de 2011 y las demás normas que los modifiquen, complementen o adicionen.

3. DEFINICIÓN TÉCNICA

3.1 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

Con el presente proceso se pretende realizar avalúos comerciales de los sobre los inmuebles denominados manzana A, B, C, D, E ubicados en la ciudadela bon habitad del municipio de Yopal provenientes del folio de matrícula 470-0031331 de la oficina de instrumentos públicos de Yopal con base en los parámetros establecidos en el artículo 21 del Decreto 1420 de 1998 (la cual hace referencia al tema de los avalúos, articulo 21 Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial) , Ley 1673 de 2013 (reglamentación de la actividad valuatoria), Resolución 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997), y demás normas concordantes vigentes y complementarias, de los avalúos de los inmuebles de propiedad.

3.2 ACTIVIDADES A DESARROLLAR PARA LOGRO DEL OBJETO A CONTRATAR

Para los avalúos, el contratista debe desarrollar las siguientes actividades: 1. Realizar el avalúo comercial sobre los siguientes predichos: A. Lote de terreno, el cual cuenta con una cabida de 21.891,72 m2, adquirido por parte de EXPLORATION COMPAÑY (COLOMBIA) LTDA, mediante escritura pública No. 152 del 25 de enero de 1996, otorgada en la notaría 41 del Circuito de Santafé de Bogotá, singularizado mediante cedula catastral 00-02-0010-0304-000, identificado con folio matriz 470-0031331 y matrícula 470-33593 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Yopal, denominado manzana A, que hace parte del proyecto urbanístico denominado ciudadela ecológica la estrella Bon Habitad. B. Lote de terreno, el cual cuenta con una cabida de 8.644 m2, adquirido por parte de EXPLORATION COMPAÑY (COLOMBIA) LTDA, mediante escritura pública No. 153 del 25 de enero de 1996 otorgada en la notaría 41 del Circuito de Santafé de Bogotá, singularizado mediante cedula catastral 00-02-0010-0305-000, identificado con folio matriz 470-0031331 y matrícula 470-33594 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Yopal, denominado manzana B, que hace parte del proyecto urbanístico denominado ciudadela ecológica la estrella Bon Habitad C. Lote de terreno, el cual cuenta con una cabida de 6.221,97 m2, adquirido por parte de EXPLORATION COMPAÑY (COLOMBIA) LTDA, mediante escritura pública No. 154 del 25 de enero de 1996, otorgada en la notaría 41 del Circuito de Santafé de Bogotá singularizado mediante cedula catastral 00-02-0010-0307-000, identificado con folio matriz 470-0031331 y folio de matrícula 470-33596 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Yopal, denominado manzana D, que hace parte del proyecto urbanístico denominado ciudadela ecológica la estrella Bon Habitad. D. Lote de terreno, el cual cuenta con una cabida de 13.140,46 m2, adquirido por parte de EXPLORATION COMPAÑY (COLOMBIA) LTDA, mediante escritura pública No. 155 del 25 de enero de 1996, otorgada en la notaría 41 del Circuito de Santafé de Bogotá singularizado mediante cedula catastral 00-02-0010-0306-000, identificado con folio matriz 470-0031331 y folio de matrícula 470-33595 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Yopal, denominado manzana C, que hace parte del proyecto urbanístico denominado ciudadela ecológica la estrella Bon Habitad. E. Lote de terreno, el cual cuenta con una cabida de 8.397,29 m2, adquirido por parte de EXPLORATION COMPAÑY (COLOMBIA) LTDA, mediante escritura pública No. 156 del 25 de enero de 1996, otorgada en la notaría 41 del Circuito de Santafé de Bogotá singularizado mediante cedula

catastral 00-02-0010-0308-000, identificado con folio matriz 470-0031331 y folio de matrícula 470-33597 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Yopal, denominado manzana E, que hace parte del proyecto urbanístico denominado ciudadela ecológica la estrella Bon Habitad. 2. El avaluó deberá contener mínimo la información requerida en las especificaciones técnicas. 3. Entregar dos (2) copias físicas a color en original y dos (2) copias en medio magnético (CD-ROM) con los archivos que conformen el documento del avalúo comercial de los predios solicitados

3.3. CODIGOS PROYECTO SECTORIAL:

4. SOPORTE TÉCNICO Y ECONÓMICO

4.1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL OBJETO O PRODUCTO A CONTRATAR

Podrán participar en el presente proceso de selección, aquellos interesados en calidad de persona natural o jurídica, que ostenten actividad económica relacionada con el objeto a contratar, y cumplan con las condiciones habilitantes del proceso de selección, como los de capacidad jurídica y de experiencia, así como con el factor de selección para esta modalidad como lo es el menor precio ofertado. Por lo que el que resulte adjudicatario del presente proceso deberá cumplir con lo establecido en las siguientes especificaciones técnicas: El avaluó debe contener como mínimo: - Explicación de la metodología utilizada - Identificación y descripción del bien, con precisión de la cantidad y estado o calidad de sus componentes. - El valor resultante del avaluó. - El identificador del perito que realiza el avaluó, adjuntando tarjeta profesional y certificado emitido por la parte del IGAC inscripción en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA). - Información jurídica y de titulación. Deben relacionarse los linderos, la cabida, la tradición de propietarios y tenedores de la propiedad, la titulación actual y la situación jurídica, entre otros datos. - Los datos urbanísticos del sector. Descripción de la zona y análisis de aspectos incidentes (positiva o negativamente) sobre el valor de la propiedad - La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año - Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación, se debe indicar el método de depreciación utilizado y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos. - Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuáles se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados. - Memorias de los cálculos realizados. Hace referencia a las fórmulas, valores y resultados obtenidos -en las diferentes metodologías- durante la estimación del precio. - Estimaciones sobre valorización. Qué posibilidades tiene el tiempo de crecer el precio de la propiedad de acuerdo con el comportamiento del mercado, las obras de infraestructura del sector, la fisonomía social y de seguridad de la zona y en general, teniendo en cuenta los demás elementos urbanísticos y propios de la propiedad que puedan afectar su valor positiva o negativamente - Registro fotográfico de la visita. Imágenes de la propiedad con comentarios que permitan identificar cada una de las áreas y su estado. - Anexos de documentos consultados. Al documento final se le deben adjuntar las notas, fichas, documentos y/o mapas en que se relaciona la normatividad aplicable a la propiedad. También los planos, levantamientos topográficos (si se realizó), documentos de titulación y otros que hayan podido utilizarse durante el avalúo - Cuando la metodología utiliza proyecciones se deben señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En el caso de variables proyectadas se deben incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o los supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección. - La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo. - La destinación económica del inmueble. - Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad. - Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos. - Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinará en forma independiente y se adicionará al valor

estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial. - Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejarán de percibir hasta por un período máximo de seis (6) meses. - Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comprables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiendo por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido. - La estratificación socioeconómica del bien. - El informe técnico de avalúo a entregar debe ser elaborado con base en los parámetros establecidos en el artículo 21 del Decreto 1420 de 1998 (la cual hace referencia al tema de los avalúos, articulo 21 Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial) , Ley 1673 de 2013 (reglamentación de la actividad valuatoria), Resolución 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997), y demás normas concordantes vigentes y complementarias, de los avalúos de los inmuebles - Existencias de rondas o áreas de protección con sus respectivas áreas. 3. Para la determinación del valor comercial de los inmuebles los cuales se deberán tener en cuenta como mínimo las siguientes características: A Para el terreno 1 Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma 2 Clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección 3 Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio 4 Tipo de construcciones en la zona 5 La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte 6 En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas. 7 La estratificación socioeconómica del inmueble

4.2 SOPORTES TÉCNICOS

Para el presente estudio previo se anexan los siguientes soportes: ANEXO - ANÁLISIS DEL SECTOR ANEXO - PRESUPUESTO /ESTUDIO DE MERCADO / COTIZACIONES ANEXO - MATRIZ DE RIESGOS ANEXO -TLC ANEXO- DOCUMENTOS Y ESTUDIO DE TITULOS

4.3 SOPORTES LEGALES

Ley 388 de 1997. Decreto 1420 de 1998. Resolución No. 620 de 2008.

TRATADOS INTERNACIONALES

Aplica: SI ___ NO _X_ (ver anexo)

4.4 SOPORTES AMBIENTALES

No aplica.

4.5 SOPORTES ECONÓMICOS

El valor del presupuesto oficial se encuentra soportado en tres (3) cotizaciones enviadas por la Dirección de Servicios Administrativos de la Secretaria General a HECTOR JAIME MELO VEGA, JUBER EDUARDO PARRA y F&D INMOBILIARIA SAS, persona jurídicas y/o naturales del mercado local con la experiencia y capacidad técnica, las cuales hacen parte integral del presente estudio. Las cotizaciones contemplan los costos en que incurre el contratista con la suscripción, legalización y ejecución del contrato como los impuestos, publicaciones, constitución de garantías. La variable a utilizar para el análisis del estudio de mercado será el menor valor por ítem. Para establecer el valor de mercado de los bienes solicitados se tomó como referencia el menor valor por item de los valores presentados, la cual asciende a la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE ($35.000.000).

5. MODALIDAD DE SELECCIÓN

5.1 FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Teniendo en cuenta que bajo el Decreto 0023 del 24 de enero de 2024 la entidad territorial fijo las cuantías para contratar en la vigencia 2024, estableciendo en este que la menor cuantía de la entidad es la suma de $845.000.000,00 y que el 10% de esta corresponde a $84.500.000,00, el proceso se adelantara bajo los preceptos de la SUBSECCION 5, articulo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015 el cual reza "las siguientes reglas son aplicables a la contratación cuyo valor no exceda del 10%de la menor cuantía de la entidad, independientemente de su objeto. El proceso de selección, así como el contrato que llegare a suscribirse, están sometidos a la ley y jurisdicción Colombiana, el cual se rige por el régimen de contratación estatal, contenido en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015, Ley 1474 de 2011 y demás normas civiles, comerciales

5.2 CRITERIOS DE SELECCIÓN

De conformidad con lo descrito en los numerales 4 y 6 del Artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015, artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y artículo 274 de la Ley 1450 de 2011, el Departamento de Casanare seleccionará al proponente que oferte el menor precio, siempre y cuando cumpla con las condiciones establecidas en el estudio previo e invitación a participar.

5.3 JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN

En el presente evento, resulta necesario establecer criterios de experiencia mínima y capacidad jurídica, los cuales se determinan como habilitantes para los proponentes y será adjudicado al menor precio siempre y cuando se acredite el cumplimiento de los requisitos habilitantes.

PROCESO	FACTOR	CONSECUENCIA	APLICA
HABILITACIÓN	CAPACIDAD JURÍDICA	HABILITA / INHABILITA	X
HABILITACIÓN	EXPERIENCIA	HABILITA / INHABILITA	X
EVALUACIÓN	PRECIO	PUNTUACIÓN	X

6. RIESGOS DE LA CONTRATACIÓN

6.1 ANÁLISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLOS

De acuerdo con lo previsto en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, numeral 6 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, la Gobernación identifico los siguientes riesgos dentro de la ejecución del presente

contrato de acuerdo a la naturaleza, objeto y forma de pago del contrato a celebrar. (VER ANEXO MATRIZ DE RIESGO).

7. RÉGIMEN DE GARANTÍAS

Para garantizar las obligaciones surgidas con ocasión del proceso de selección y del contrato a celebrar los amparos que deben solicitarse al proveedor o contratista, de acuerdo con el objeto del contrato a ejecutar son los siguientes.

COBERTURA EXIGIBLE	CUANTIA	VIGENCIA	APLICA
GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA PROPUESTA	DIEZ (10%) POR CIENTO DEL VALOR TOTAL DEL CONTRATO	TRES (3) MESES A PARTIR DEL CIERRE DEL PROCESO	X
CUMPLIMIENTO GENERAL DEL CONTRATO	DIEZ (10%) POR CIENTO DEL VALOR TOTAL DEL CONTRATO	DURACIÓN DEL CONTRATO Y SEIS (6) MESES MÁS	X
SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES	CINCO (5%) POR CIENTO DEL VALOR TOTAL DEL CONTRATO	DURACIÓN DEL CONTRATO Y TRES (3) AÑOS MÁS	X
CALIDAD DEL SERVICIO	DIEZ (10%) POR CIENTO DEL VALOR TOTAL DEL CONTRATO	DURACIÓN DEL CONTRATO Y SEIS (6) MESES MÁS	X

Nota:
1. Las garantías consistirán en: a) pólizas de seguros, b) Fiducia mercantil en garantía, c) Garantía bancaria a primer requerimiento, d) Endoso en garantía de título valores, e) Deposito de dinero en garantía.
2. El monto, vigencia y amparos de las garantías se determinarán teniendo en cuenta el objeto, la naturaleza y las características de cada contrato. Conforme a lo contemplado en el decreto 1082 de 2015.

8. CONDICIONES DEL OBJETO CONTRACTUAL

8.1 OBJETO A CONTRATAR

REALIZAR AVALÚO COMERCIAL SOBRE LOS LOTES DE TERRENO DENOMINADOS MANZANA A, B, C, D, E UBICADOS EN LA CIUDADELA BON HABITAD DEL MUNICIPIO DE YOPAL PROVENIENTES DEL FOLIO DE MATRICULA 470-0031331 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE YOPAL.

8.2 LUGAR DE EJECUCIÓN

Lotes ubicados en la Ciudad de Yopal, manzana A, B, C, D, E de la ciudadela bon habitad, provenientes del folio de matrícula 470-0031331 de la oficina de instrumentos públicos de Yopal (CASANARE YOPAL)

8.3 FORMA DE PAGO

El valor total del contrato se pagara mediante un solo pago del 100%, el cual se realizara a la entrega del producto objeto del avaluó de conformidad con las especificaciones técnicas, para lo cual deberá allegar: informe de actividades, acreditación del pago de aportes al sistema de seguridad social integral y de aportes parafiscales, certificado de cumplimiento del objeto contractual por parte del supervisor, y suscripción del acta de terminación y liquidación final del contrato,

No. 2024-01812

8.4 TIPO CONTRATO	CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS
8.5 PLAZO	uno (1) MES
8.6 PRESUPUESTO OFICIAL	$35.000.000,00

9. RESPONSABLES DEL ESTUDIO PREVIO

ELABORÓ COMPONENTE TÉCNICO	ELABORO COMPONENTE JURÍDICO	REVISÓ ESTUDIO PREVIO
RUTH FONSECA ZANABRIA C.C. 46368070 DIRECTOR(A) DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	**CARLOS DAVID CUESTA BRICEÑO** C.C. 1118198946 PROFESIONAL CONTRATADO(A)	**RUTH FONSECA ZANABRIA** C.C. 46368070 DIRECTOR(A) DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
ELABORÓ COMPONENTE ECONÓMICO		**REVISIÓN OFICINA JURÍDICA**
RUTH FONSECA ZANABRIA C.C. 46368070 DIRECTOR(A) DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS		**ALVARO DIAZ GRANADOS** C.C. 74181565 PROFESIONAL CONTRATADO(A)

NINI JHOANA MARIÑO BERNAL
SECRETARIO(A) GENERAL

KAREN SOFIA SANTAFE AGUDELO
JEFE OFICINA ASESORA JURÍDICA