Gobernación de Casanare
NIT:892099216-6

ESPECIFICACIONES TECNICAS
ESTUDIO PREVIO No. 03492-2024

1. DESCRIPCION DEL OBJETO:

El Departamento de Casanare, realizará el avaluó comercial a un predio rural, para posible compra, con el fin de identificar la mejor oferta y llevar a cabo la conservación de áreas de importancia estratégica en la conservación del recurso hídrico en microcuencas que abastecen los acueductos municipales cuyo objeto es el de REALIZAR EL ESTUDIO DE TÍTULOS, AVALUÓ COMERCIAL Y LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO A UN (1) BIEN INMUEBLE: PREDIO EL TRIUNFO UBICADO EN LA VEREDA GUAYABAL EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY - CASANARE, CON ESCRITURA PUBLICA No.145 DEL 02-08-2023 DE LA NOTARIA ÚNICA DE MONTERREY (CAS.) Y CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 470-25335, PARA SU POSIBLE ADQUISICIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL; a continuación, se describe las actividades de manera detallada:

Para la elaboración del avaluó comercial, Estudio de Titulo y Levantamiento Topográfico, se deberá tener en cuenta que se trate de predios rurales, cuyo objeto es constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos; conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997, por lo que se deberá avaluar las condiciones de conservación del inmueble y su comparativo económico y ambiental con otros inmuebles adquiridos por el Departamento y/o municipios por este concepto, si los hay, o en su defecto se realizará a través de procesos de contratación mediante cotizaciones.

2. ESPECIFICACIONES TECNICAS AVALUO COMERCIAL:

Avaluó Comercial del predio: La administración Departamental efectuara la contratación a través del instituto Geográfico Agustín Codazzi- IGAC, Lonja Evaluadora o perito Avaluador certificado por el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), legalmente habilitado y designado para tal fin, Como lo indica el Decreto Nacional 2150 de 1995 en su artículo 27 junto a su parágrafo, modificados en el Decreto Nacional 1420 de 1998.

El plazo para la realización del avalúo es máximo de quince (15) días hábiles, salvo las excepciones legales, los cuales se contaran a partir del día siguiente al recibo de la solicitud con toda la información y documentos establecidos (según el artículo 13, parágrafo 2 del Decreto Nacional 1420 de 1998); El Avalúo tendrán una vigencia de un (1) año, contados después de la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación (según el artículo 19 del Decreto Nacional 1420 de 1998).

Realizar el Avaluó Comercial a un (1) predio rural identificado así:

a. Predio denominado El Triunfo ubicado en la vereda Guayabal del municipio Monterrey - Casanare, con Escritura Publica No. 145 del 02 de agostos 2023, matrícula inmobiliaria No 470-25335, cédula catastral Nacional No. 85162 00-00-00-00-0007-0011-0-00-00-0000, con un área de 106 hectáreas.

Se deberá desarrollar conforme a los requisitos establecidos en 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 y la Resolución del I.G.A.C. 620 de

2008, por medio de la cual el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, establece los procedimientos para los Avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

2.1 Realizar un (1) Avaluó Comercial al predio rural identificado como Predio el Triunfo ubicado en la Vereda Guayabal, área de importancia estratégica para la conservación del recurso hídrico en la microcuenca del río Túa en el municipio de Monterrey – Casanare, conforme a los parámetros establecidos en la Resolución No. 620 de 2008 y normatividad vigente, el cual se debe contener:

2.1.1. Un informe consolidado y un informe detallado del Predio el Triunfo ubicado en la Vereda Guayabal municipio de Monterrey Casanare de acuerdo a lo siguiente:

a. Identificación y descripción detallada del predio rural avaluado: localización y ubicación clara con georreferenciación.
b. Topografía: Caracterización de la propiedad, realización de una descripción de las condiciones fisiográficas del terreno.
c. Consideraciones sobre usos: Se debe referenciar que este es para la adquisición predios rurales cuyo objeto es la estructuración de áreas de reserva para la protección del medio ambiente, conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997 en su Artículo 61.
d. Memorias de los cálculos realizados: Hace referencia a las formulas, valores y resultados obtenidos en las diferentes metodologías durante la estimación del precio.
e. Registro fotográfico de la visita: imágenes de la propiedad con comentarios que permitan identificar cada una de las áreas y sus estados.

2.1.2 Avaluó en zona rural: Se debe tener en cuenta que se trata de un Avaluó de un inmueble localizado en una zona rural: los métodos enunciados anteriormente también se aplica en la zona rural, pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales:

a. Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud.
b. Cuantificar las Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitoria.
c. Vías internas y de acceso.
d. Topografía, relieve.
e. Clima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual.
f. Posibilidades de adecuación.
g. Cultivos: tipo, variedad densidad de siembra, edad, estado fitosanitario y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si este es de carácter comercial cultivado o protector.

Al informe del avalúo debe adjuntar toda la documentación legal y/o técnica (certificado del uso del suelo, escrituras, certificación de matrícula inmobiliaria, Certificado de libertad y tradición, etc) del predio avaluado y otros documentos que hayan podido utilizarse durante el avaluó de la zona concertada con la administración Departamental; esta debe ser recopilada, asumida y aportada por el dueño del predio.

En la zona rural deberá registrarse la distancia en kilómetros desde la cabecera municipal hasta el sitio de acceso al bien, señalando la vía sobre el cual se hace el recorrido del predio. En los casos en que se requiera más de un medio de transporte, deberán relacionarse las distancias al predio.

En el bien de tipo rural cuando se utilicen las encuestas, debe verificarse si el valor asignado por el encuestado incluye las mejoras, tales como cultivos, construcciones y anexo si por el contrario solo se refiere al suelo o terreno, y en caso de que no estén incluidas para su avaluó podrá emplearse el

método de costo de reposición, o el precio de mercado que tiene una construcción similar, en la cabecera municipal respectiva.

3. ESPECIFICACIONES TECNICAS ESTUDIO DE TITULOS

Se considera el estudio y análisis jurídico a 10 años o más si fuere necesario, del antecedente registral del predio o franja de terreno con el fin de identificar a los titulares inscritos del derecho de dominio y verificar que no existan gravámenes, condiciones o limitaciones al derecho de propiedad o vicisitudes que puedan afectar el proceso de compra.

3.1 Información jurídica y de titulación: Realizar el estudio de títulos de un (1) predio el Triunfo ubicado en la Vereda Guayabal, área de importancia estratégica para la conservación del recurso hídrico en la microcuenca del río Túa en el municipio de Monterrey – Casanare, el cual debe contener:

3.1.1 Un concepto jurídico detallado del predio rural referenciado de acuerdo a lo siguiente:

a. Identificación del inmueble, en lo que incluya todos los datos relacionados con el solicitante, la información del inmueble (Ubicación, linderos, matricula inmobiliaria, oficinas de registro, cedula catastral, etc.).
b. Titularidad, incluyendo la identificación de propietarios actuales, propietarios anteriores, copropietarios y en general todo lo relacionado.
c. Tradición: falsa tradición, posesión inscrita, mejoras en terreno ajeno, ejidos o baldíos, medidas cautelares: gravámenes y/o limitaciones al dominio (hipotecas, administraciones, afectaciones a vivienda familiar y embargos).
d. Segregaciones.
e. Concepto Jurídico de valoración ambiental sobre selección del inmueble y posible negociación directa para su adquisición con recursos de ingresos corrientes del 1% conforme a la normatividad ambiental sobre la materia.
f. Identificar el uso del suelo y si se encuentra el predio en zona de protección; de igual manera se debe solicitar a la oficina de Planeacion municipal para su certificado.

3.1.2 Actualización de los documentos faltantes de propiedad del predio el Triunfo ubicado en la Vereda Guayabal, área de importancia estratégica para la conservación del recurso hídrico en la microcuenca del río Túa en el municipio de Monterrey – Casanare, teniendo en cuenta la documentación previa aportada por el departamento.

4. ESPECIFICACIONES TECNICAS LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

El levantamiento topográfico es un conjunto de procedimientos y operaciones necesarias para determinar las posiciones de puntos sobre la superficie de la tierra, por medio de medidas según tres elementos del espacio (distancia, dirección y elevación) plasmado en un plano; como requisitos mínimos se debe tener.

4.1 Se deberá entregar un informe técnico topográfico detallado del predio rural referenciado con el debido registro fotográfico:

4.1.1 Realizar visitas de campo para toma de la información.

4.1.2 Elaborar y entregar en medio físico y magnético los planos topográficos perimetrales georreferenciados del predio rural objeto de avaluó a una escala 1:1.000, en planchas de ½ pliego o según requiera el supervisor del contrato; estos se entregaran en original y dos (2) copias. En el membrete del plano se indicaran nombres completos del topógrafo con el número de la respectiva licencia o matricula profesional; ubicación del predio, (Departamento, municipio, corregimiento o vereda), nombre del predio, nombre del propietario. Escala y fecha de dibujo, debe contener el Logo de la Gobernación de Casanare.

4.1.3 Se debe contener en el Levantamiento topográfico las zonas hídricas y demás, cuadro de coordenadas SIGMA MAGNA.

4.1.4dicha topografía debe realizarse con estación que se cuente con certificación de calibración actualizada.

4.1.5Se debe realizar la identificación y delimitación del perímetro del predio, con el fin de efectuar el cálculo del área a alinderar o cercar de acuerdo a las condiciones del terreno; se debe presentar en el plano el área perimetral a alinderar o cercar. Se debe realizar una descripción de los linderos e identificar en el plano general los colindantes del predio.

5. ESPECIFICACIONES TECNICAS DEL PROPONENTE

El proponente puede ser persona natural o jurídica, en consorcio o unión temporal, que acredite a través de la invitación que se realice el cumplimiento de los requisitos de orden habilitante y de selección. El proponente debe estar inscrito en el registro abierto de evaluadores (R.A.A), en estado activo en la categoría de inmueble rural y registrado en La Lonja. El proponente debe contar con un personal que debe estar inscrito en el registro abierto de evaluadores (R.A.A), en estado activo en la categoría de inmuebles rurales y registrado en la Lonja para realizar la labor del Avaluó catastral; además, para realizar el Estudio de títulos, deberá contar con un (1) profesional en derecho con experiencia relacionada mínima de un (1) año en estudio de títulos; para el Levantamiento Topográfico, debe contar con un (1) topógrafo certificado que acredite experiencia de dos (2) años.

PERSONAL REQUERIDO:

-Un profesional especialista en avalúos, inscrito y activo en el registro Abierto de evaluadores RAA CATEGORIAS 1 Y 2 avalúos inmuebles urbanos y rurales y registrado en la Lonja Departamental con antigüedad superior a tres (3) años. El profesional deberá presentar junto al documento final los siguientes anexos: Fotocopia del RUT, Fotocopia de la cédula de ciudadanía, Tarjeta Profesional o documento que lo acredite, certificación inscripción del Registro Abierto de Avaluadores RAA

-Un Profesional en derecho con experiencia mínima de un (1) año en estudio de títulos. El profesional deberá presentar junto al documento final los siguientes anexos: Fotocopia del RUT, Fotocopia de la cédula de ciudadanía

- Un topógrafo certificado que acredite experiencia de dos (2) años en levantamientos topográficos. El profesional deberá presentar junto al documento final los siguientes anexos: Fotocopia del RUT, Fotocopia de la cédula de ciudadanía y documento que lo acredite como topoógrafo.

Las demás acorde al objeto contractual, serán de propiedad de la Administración Departamental, los resultados de los estudios, investigaciones y en general los informes y trabajos realizados para cumplir con el objeto de este contrato. El contratista no podrá hacer uso de los mismos para fines diferentes a

los del trabajo mismo, sin autorización previa, expresa y escrita de la entidad estatal. Las actividades antes referidas, la ejecutara el contratista sin existencia de relación laboral.

JOSE IVAN LOZANO SUAREZ
Profesional Universitario