Yopal, 10 de octubre de 2025

300.1.2025-212

Doctor
ANGEL ANDRES AVILA PEREZ
Gerente
Hospital Regional de la Orinoquía E.S.E.
La Ciudad

Referencia: Justificación de la necesidad de contratar el servicio de avalúo comercial para el Hospital Regional de la Orinoquía E.S.E.

Respetuoso saludo,

En mi calidad de Subgerente Administrativo y Financiero, y atendiendo a la necesidad institucional de contar con un avalúo comercial técnicamente soportado y jurídicamente válido, me permito exponer las consideraciones que justifican la contratación del servicio de avalúo comercial del predio correspondiente a la antigua sede del Hospital de Yopal, ubicado en la Diagonal 9 No. 4-86, Lote 6, con Matrícula Inmobiliaria No. 470-121534 y Cédula Catastral No. 85101010000000030001000000000.Lo anterior, teniendo en cuenta que este predio ha sido requerido para la ejecución del Proyecto **"Malecón Cravo Sur"**, conforme al Decreto No. 145 del 9 de octubre de 2025, *"Por el cual se anuncia el proyecto del Malecón Cravo Sur y se declara la existencia de condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social para la adquisición de un predio y se dictan otras disposiciones"*, previo a las siguientes consideraciones:

1. **Soporte normativo:**

- De acuerdo con el artículo 27 de la Ley 2150 de 1995, los avalúos de bienes inmuebles que deban realizar las entidades públicas podrán ser adelantados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por personas naturales o jurídicas privadas registradas y autorizadas por la Lonja de Propiedad Raíz del lugar donde esté ubicado el bien.

- La Ley 1673 de 2013 reglamenta la actividad del avaluador, definiéndolo como la persona natural con formación reconocida para realizar valuaciones, inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA). Dicha ley, en sus artículos 4, 5 y 14, establece el ejercicio, el registro y los deberes de los avaluadores.

- Así mismo, los artículos 58 y siguientes de la Ley 388 de 1997 determinan que el avalúo comercial constituye un requisito esencial dentro de los procesos de adquisición o expropiación administrativa de bienes inmuebles destinados a proyectos de utilidad pública e interés social.

2. Con fundamento en las normas citadas y en virtud de la declaratoria de urgencia efectuada mediante el **Decreto 145 de 2025**, es indispensable adelantar de manera prioritaria la contratación del servicio de avalúo comercial especializado, que permita establecer el valor real del predio bajo los parámetros técnicos y jurídicos vigentes.

   El avalúo requerido debe garantizar:

- La aplicación de metodologías valuatorias actualizadas y reconocidas por la normativa nacional.
- La emisión de un informe técnico que cumpla con las exigencias legales y contables aplicables a los activos del Hospital.

- La validez jurídica del resultado, suscrito por un profesional acreditado e inscrito en el **RAA.**
- Se requiere actualizar el valor de los activos fijos conforme al mercado actual, fortaleciendo la gestión patrimonial y contable institucional.

3. **Alcance y condiciones técnicas del servicio:** El servicio de avalúo comercial deberá contemplar como mínimo los siguientes aspectos técnicos:

1. Identificación del objeto y finalidad del avalúo.
2. Clase y tipo de avalúo conforme al propósito del estudio.
3. Bases de valoración y metodología empleada.
4. Identificación de derechos de propiedad objeto de valoración.
5. Análisis del entorno y características del sector: ubicación, servicios, usos del suelo, normatividad aplicable, vías, topografía, transporte, estratificación, legalidad y amoblamiento urbano.
6. Descripción física y constructiva del inmueble: uso actual, áreas, linderos, topografía, estado, estructura, acabados, ventilación, iluminación y distribución.
7. Revisión jurídica: matrícula inmobiliaria, limitaciones al dominio, afectaciones o gravámenes.
8. Análisis de mercado inmobiliario y comparación con bienes de características similares.
9. Memorias de cálculo, fuentes consultadas y justificación técnica del valor obtenido.
10. Registro fotográfico y gráfico de la visita al inmueble con descripción de cada área.
11. Anexos técnicos: planos, levantamientos topográficos, documentos registrales y demás soportes utilizados.
12. Identificación y acreditación profesional del avaluador, con certificación de inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).
13. El informe final deberá cumplir con los estándares definidos por la Ley 1673 de 2013, el Decreto 556 de 2014, el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 0620 de 2008 del IGAC, y demás normas complementarias.

Por todo lo anterior, se justifica plenamente la contratación de un servicio de avalúo comercial especializado, con el fin de contar con una valoración técnica, objetiva y legalmente válida que sirva de soporte a los procesos de adquisición y/o expropiación administrativa requeridos para la ejecución del Proyecto Malecón Cravo Sur, así como para la adecuada gestión patrimonial del Hospital Regional de la Orinoquía E.S.E.

Agradezco su atención y quedo atento a las orientaciones que se estimen pertinentes.

Atentamente,

RAUL YERALDO BARON PIRABAN
Subgerente Administrativo y Financiero

Aprobó: RAUL YERALDO BARON PIRABAN
Cargo: Subgerente Administrativo y Financiero

Revisó: Samuel Eduardo Arevalo viñas
Cargo: Jefe oficina Asesora jurídica

Proyectó: HEIDI NATALY MONROY CARRANZA
Cargo: Asesora SAF-Contratada

GESTIÓN DOCUMENTAL
Original: GERENCIA
Serie y Subserie: Contratos – Contrato de Prestación de Servicios