ANÁLISIS DEL SECTOR

OBJETO: "ADQUISICIÓN DE DOS PREDIOS PARA DESTINARLOS LA PROTECCIÓN DE ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL Y CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS CON EL FIN DE QUE SIRVAN DE SUMINISTRO DE AGUA A LOS ACUEDUCTOS MUNICIPALES Y RURALES EN EL MUNICIPIO DE LA UNIÓN-VALLE DEL CAUCA"

La elaboración del presente estudio se encuentra enmarcada en un análisis del sector económico y de los oferentes y/o contratistas registrados según el histórico de contratación municipal con objeto similar al del presente proceso de selección a contratar, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y el artículo 18 del Decreto 146 de abril de 2016 "por medio del cual se adopta el manual de contratación para el municipio de La Unión Valle del Cauca" que establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector, es decir, el mercado relativo al objeto del Proceso de Contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de Riesgo. El resultado del análisis debe plasmarse en los estudios y documentos previos del Proceso de Contratación.

1. ASPECTOS GENERALES.

La constitución política establece en el artículo 209 "*la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, económica, celeridad e imparcialidad y publicidad (…) las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines de Estado*"

En ese mismo sentido la Carta política establece: El municipio como entidad territorial fundamental de la división político administrativo del Estado, le corresponde prestar los servicios públicos que determinen la ley, construir las obras que demande el proceso 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.

Que el artículo 2 de la carta política estipula que, "*son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares."*

Que el artículo 311 de la Constitución Política, establece que "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".

El presente objeto contractual está enmarcado dentro del su línea estratégica ambiental, en el sector ambiente y desarrollo sostenible, tiene como objeto **"ADQUISICIÓN DE DOS PREDIOS PARA DESTINARLOS LA PROTECCIÓN DE ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL Y CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS CON EL FIN DE QUE SIRVAN DE**

SUMINISTRO DE AGUA A LOS ACUEDUCTOS MUNICIPALES Y RURALES EN EL MUNICIPIO DE LA UNIÓN-VALLE DEL CAUCA"

Considerado que el Municipio de La Unión Valle se encuentra en la obligación Constitucional de atender las necesidades de áreas de interés ambiental de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua a los acueductos municipales, por lo cual, en el Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027 de la Unión, fue declarado y priorizado la compra de Áreas de Importancia Estratégica para la Conservación del Recurso Hídrico que surten de agua a los acueductos municipales, en Aplicación Art. 111 de la Ley 99 de 1993 modificado por el artículo 210 de la Ley 1450 de 2011.

Acuerdo 009 del 28 de Octubre 2025, "POR MEDIO EL CUAL SE AUTORIZA A EL ALCALDE MUNICIPAL DE LA UNIÓN, VALLE DEL CAUCA, PARA QUE REALICE LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS DE INTERÉS AMBIENTAL"

La normatividad sobre las inversiones obligatorias para adquirir las áreas de importancia estratégica para la conservación del agua se encuentra establecida principalmente en las siguientes normas:

Ley 99 de 1993 en su artículo 111 establece "*Declárense de interés público las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales, distritales y regionales. Los departamentos, distritos y municipios dedicarán un porcentaje no inferior al uno por ciento (1%) de sus ingresos corrientes de libre destinación para la adquisición o el mantenimiento de dichas áreas*"

Decreto 953 de 2013 Reglamentó el artículo 111 de la Ley 99 de 1993. Establece las directrices para la adquisición y mantenimiento de las áreas antes mencionadas. Que por el estado actual y potencial de los recursos naturales renovables, se requiere de mecanismos para la conservación y recuperación de las áreas de importancia estratégica que surten de agua los acueductos municipales, distritales y regionales que beneficia a la población. Que, con el fin de garantizar la inversión oportuna y efectiva de los recursos y una adecuada articulación entre las entidades territoriales y autoridades ambientales con ese mismo fin, se requiere establecer las directrices para la adquisición y mantenimiento de las áreas antes mencionadas y para la financiación de los esquemas de pago por servicios ambientales.

Decreto 870 de 2017 Tiene por objeto establecer las directrices para el desarrollo de los Pagos por Servicios Ambientales y otros incentivos a la conservación que permitan el mantenimiento y generación de servicios ambientales en áreas y ecosistemas estratégicos, a través de acciones de preservación y restauración.

La conservación del medio ambiente nos garantiza y asegura los servicios ambientales, mejor conocidos como servicios ecosistémicos, que nos brinda la naturaleza por medio de los cuales satisfacemos nuestras necesidades básicas, e igualmente la disminución de la contaminación ambiental por la presencia de sustancias nocivas en el agua, aire o suelo que alteran el equilibrio socio-ambiental.

Así también, la Constitución Política en su artículo 79 establece que todas las personas tienen derecho a gozar de un ambiente sano y que es deber del Estado proteger la diversidad e integridad del ambiente y conservar las áreas de especial importancia ecológica. En el artículo 80, señala: "El Estado planificará el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales, para garantizar su desarrollo sostenible, su conservación, restauración o sustitución." La Corte Constitucional en la Sentencia C-649 de 1997, señaló: "*El derecho constitucional que tienen todas las personas a gozar de un ambiente sano, configura indudablemente un cometido estatal, que se cumple no solamente a través de la acción legislativa, sino de la actividad administrativa.*

Es decir, que cuando la Constitución impone al Estado el deber de asegurar el goce del referido derecho a las personas, indudablemente hay que entender que tal deber pesa sobre todas las ramas del poder público." La Corte Constitucional en la sentencia T- 244 de 1999, ha señalado que el derecho al agua potable es parte del derecho al ambiente sano: "*No se puede desconocer por parte del legislador ni de las autoridades municipales o departamentales, que una de sus principales tareas consiste en atender y solucionar el problema del ambiente y del agua potable. Debe convertirse en tarea principal y esfuerzo conjunto de los Alcaldes y sus Concejos Municipales, al igual que de los Gobernadores y las Asambleas Departamentales, darle una mayor prioridad en su programas y acciones de gobierno, al tema del ambiente y de los recursos naturales*".

El municipio de La Unión viene presentando en la actualidad problemas de reducción progresiva del volumen de fuentes hídricas, ocasionadas por el aumento de la agricultura extensiva y potreros destinados a la ganadería, algunas talas descontroladas de bosques que son productores y protectores de nacimientos de agua las cuales abastecen los sistemas de acueducto veredales y municipal que benefician a la gran parte de la población rural de la zona de influencia de los cauces en mención.

Por ello Los municipios, distritos y departamentos, deben garantizar la inclusión de recursos dentro de sus planes de desarrollo y presupuestos anuales respectivos, individualizándose la partida destinada para tal fin. Con los recursos asignados por las entidades territoriales para los fines previstos en el artículo 111 de la Ley 99 de 1993, se podrán atender los gastos directamente asociados al cumplimiento de dichos fines, tales como estudios de títulos, levantamientos topográficos, avalúos comerciales, los gastos notariales y de registro, y para el caso de los predios adquiridos también podrá incluirse la custodia y administración de los mismos (Artículo 13, Decreto 953 de 2013).

Las entidades territoriales deben presentar ante la autoridad ambiental competente, un inventario detallado de los predios adquiridos y de los esquemas de pago por servicios ambientales implementados. Dicho inventario deberá ser actualizado anualmente con corte a 31 de diciembre de cada año. (Artículo 14, Decreto 953 de 2013). Las autoridades ambientales competentes deberán remitir al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, a más tardar el 31 de marzo de cada año, la información consolidada con corte a diciembre 31 del año anterior, de conformidad con los lineamientos establecidos.

Por otro lado, El municipio de La Unión Valle implementa acciones para la conservación de fuentes hídricas, a través de la compra de áreas estratégicas de interés hídrico como lo establece la ley 99 de 1993, con el procedimiento normativo reglamentado por el decreto 953 de 2013; en el cual debe realizar la identificación topográfica y avalúo comercial de áreas estratégicas, que hayan sido priorizadas por la Autoridad Ambiental CVC. Los predios "BUENAVISTA" Y "LA SELVA" son predios presentado por su propietaria, los cuales hacen parte de un área estratégica para los acueductos, predios que cuenta con concepto técnico favorable para la compra por parte de la Autoridad Ambiental Corporación Autónoma Regional CVC, a través del radicado No 1108112023 y SAC 2023RS4709; quienes fundamentan que los predios "BUENAVISTA" Y "LA SELVA" identificados con matrícula inmobiliaria 380-236 y 380-16470 hacen parte de un área estratégica y pueden ser tenido en cuenta para compra, lo anterior para evaluar la adquisición de estos predios de interés hídrico, se debe continuar con el proceso de identificación física plena y tasación; su compra está regulada por el decreto 953 de 2013, el cual reglamentar el artículo 111 de la Ley 99 de 1993; con el fin de promover la conservación y recuperación de las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua a los acueductos municipales, distritales y regionales, mediante la

adquisición y mantenimiento de dichas áreas y la financiación de los esquemas de pago por servicios ambientales.

El predio la Selva está localizado en la zona Rural al Oriente del municipio de Versalles, en la vereda El Jordán. Se llega al predio por vía Versalles – El Dovio, en aproximadamente 11,9 km del casco urbano y accede por la vía que conduce a la vereda El Jordán en un aproximado de 20 minutos y luego por la servidumbre peatonal hasta llegar al predio. Según Certificado VUR con matrícula inmobiliaria No. 380-16470 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Versalles cuenta con los siguientes linderos "Partiendo de un mojón de piedra en lindero con predio que se reserva el vendedor señor Fernando Gallego gil y predio de Julio Henao se sigue de para abajo en donde se encuentra una quebrada en lindero con Luis Aristizábal se continua de para abajo en lindero con Gonzalo bedoya se sigue de para arriba en lindero con el mismo bedoya, cogiendo el monte donde hay una serie de árboles que salen del monte, voltea a la derecha a encontrar la cuchilla mayor de para arriba en el lindero con el comprador marino Rendón Cardona, antes de Alirio López, se sigue de para abajo en lindero con el mismo Marín Rendón Cardona antes de Alirio López en donde termina el monte y cruza hacia la derecha y de aquí de para abajo a una cañada en lindero con el mismo marino Rendón Cardona antes de Alirio López a encontrar la confluencia de una quebrada en lindero con Javier Patiño se sigue por la misma quebrada se subir a la otra cuchilla en lindero con el mismo Patiño cogiendo un montecito en lindero con el mismo señor Patiño hasta salir al camino que conduce a patio Brujas donde se encuentra una puerta de golpe se sigue de para arriba en lindero con julio Henao de allí se sigue por un monte hasta la cuchilla donde hay un mojón de piedra punto de partida.

El predio Buenavista está localizado en la zona Rural al Oriente del municipio de Versalles, en la vereda El Jordán. Se llega al predio por vía Versalles – El Dovio, en aproximadamente 11,9 km del casco urbano y accede por la vía que conduce a la vereda El Jordán en un aproximado de 20 minutos y luego por la servidumbre peatonal hasta llegar al predio. Según Certificado VUR con matrícula inmobiliaria No. 380-236 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Roldanillo, expedido el día 17 de julio de 2025, "Partiendo del punto n. 1 en el cual hay un mojón de piedra clavado al pie de un palo de repa barbo sigue de para arriba en dirección este- norte pasando por una puerta que de Versalles conduce a toro se sigue en la misma dirección hasta llegar al mojón n. 2 que esta clavado al pie de un aguacatillo lindando en esta forma con Félix Galvis de allí continuamos en dirección este- oeste en línea recta hasta encontrar el mojón 3 clavado al pie de un palo de aguacatillo lindando en esta forma en 200 metros con Gonzalo bedoya, antes Jesús bedoya de este mojón se continua de para abajo en dirección oeste sur, hasta llegar el mojón 4 en el cual esta clavado al pie de un palo de encenillo en esta forma en 730 metros, con Gonzalo bedoya (antes Jesús bedoya) de este mojón se sigue en línea recta de para abajo en dirección oeste este lindando con Luis Gonzalo bedoya (antes Jesús bedoya) de este mojón se sigue en línea recta de para abajo en dirección oeste, este lindando con Luis Gonzalo bedoya antes Hernando Arbeláez a llegar a la quebrada donde encuentra el mojón n. 5, se sigue luego derecho de para arriba en línea recta en dirección oeste este lindando con Alonso rivera antes Joaquín castaño hasta llegar al mojón punto de partida.".

El artículo 4°, del decreto 953 "*reza que en la identificación, delimitación y priorización de las áreas de importancia estratégica, para efectos de la adquisición de predios o la implementación de esquemas de pago por servicios ambientales por parte de las entidades territoriales; las autoridades ambientales deberán previamente identificar, delimitar y priorizar las áreas de importancia estratégica, con base en la información contenida en los planes de ordenación y manejo de cuencas hidrográficas, planes de manejo ambiental de microcuencas, planes de manejo ambiental de acuíferos o en otros instrumentos de planificación ambiental relacionados con el recurso hídrico. En ausencia de los instrumentos de planificación de que trata el presente artículo o cuando en estos no se hayan identificado, delimitado y priorizado las áreas de*

importancia estratégica, la entidad territorial deberá solicitar a la autoridad ambiental competente que identifique, delimite y priorice dichas áreas."

Así mismo el artículo 13 del decreto anterior, versa que los gastos asociados a la compra de predios y pagos por servicios ambientales. *"Con los recursos asignados por las entidades territoriales para los fines previstos en el artículo 111 de la Ley 99 de 1993, se podrán atender los gastos directamente asociados al cumplimiento de dichos fines, tales como estudios de títulos, levantamientos topográficos, avalúos comerciales, los gastos notariales y de registro, y para el caso de los predios adqui-ridos también podrá incluirse la custodia y administración de los mismos*." Cómo consecuencia de lo anterior, el Municipio de La Unión – Valle del Cauca, en cumplimiento de sus competencias y del Plan de Desarrollo requiere realizar la adquisición de predios en el marco del artículo 111 de la Ley 99 de 1993, modificado por el artículo 210 de la Ley 1450 de 2011, de los predios priorizados por la Autoridad Ambiental; a través de una persona natural o jurídica, con la idoneidad para llevar a cabo el objeto contractual del presente Estudio.

Por lo anterior, La Administración Municipal al comprar predios en zonas de nacimientos de fuentes hídricas que se encuentran en un alto riesgo de desforestación afectando la disponibilidad del agua para los acueductos y de la biodiversidad que albergan, está dando pasos muy importantes para ayudar a proteger y conservar el medio ambiente; la finalidad de adquirir los predios en menciones, es el de destinarlos como áreas de protección de bosques, especies de flora y fauna y fuentes hídricas en donde no exista ninguna intervención del hombre, para esta forma garantizar en el presente y en el futuro a la comunidad del Municipio de La Unión rodeados de un ambiente sano que proveerá agua abundante y de buena calidad a los hogares Hateños.

Por lo cual, La administración municipal al comprar predios destinados a la conservación y protección de fuentes hídricas busca beneficiar a la población en general, pues el objetivo final será el de garantizar el suministro de los acueductos que abastecen los hogares tanto urbanos como rurales del municipio de La Unión Valle; por tanto, el costo económico de la compra del predio se revertirá en un beneficio social de gran impacto para nuestro municipio.

Dentro de este contexto anterior se establece:

En el PBOT, en el artículo 24 se establece que Las fuentes de agua superficiales principales alternas de abastecimiento del sistema de acueducto urbano son dos, la primera, se encuentra entre los Municipios de Versalles y La Unión, mediante el trasvase de aguas entre las quebradas la Sonora y el Jordán con la quebrada El Rincón, y la segunda, se encuentra en la quebrada El Salto, perteneciente a la cuenca del RUT, comprendida por las veredas de Ajizal, Tamboral y la Aguada, siendo esta zona con grandes áreas con potencial de producción hídrica, clasificadas en el estudio de Áreas de Importancia Estratégica -AIE para el abastecimiento público para el municipio de La Unión Valle por la CVC.

Parágrafo 2: El Plan declara de interés público la adquisición de las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua al acueducto urbano, en especial las ubicadas en la subcuenca de la quebrada El Salto parte alta perteneciente a la cuenca RUT, comprendida por las veredas de Ajizal, Tamboral y la Aguada y las microcuencas de las quebradas La Sonora, y las áreas de importancia estratégica para los acueductos de la vereda de Pájaro de Oro y La Aguada pertenecientes al municipio de La Unión, clasificadas en el estudio de Áreas de Importancia Estratégica AIE para el municipio de La Unión Valle por la CVC. Decreto 953 de 2013. Para la Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos

La adquisición de estas áreas obedece a los siguientes objetivos del PBOT:

OBJETIVOS EN EL COMPONENTE RURAL DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES.

a. Lograr la estabilidad ecológica de la cuenca con el fin de mantener o incrementar su productividad, para el cumplimiento de este objetivo se establecen las siguientes acciones estratégicas, literal c:

c) Continuar con los procesos de adquisición y mantenimiento de áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua a los acueductos municipales, para garantizar a futuro el abastecimiento propio de agua para los habitantes del municipio, cuando deje de operar el proyecto SARA-BRUT invirtiendo No menos del 1% de sus ingresos corrientes del municipio en Aplicación Art. 111 de la Ley 99 de 1993, modificado por Art. 106 de la Ley 1151 de 2007.

Los predios a adquirir se identifican de la siguiente manera:

Predio Buena Vista El predio Buenavista está localizado en la zona Rural al Oriente del municipio de Versalles, en la vereda El Jordán. Se llega al predio por vía Versalles – El Dovio, en aproximadamente 11,9 km del casco urbano y accede por la vía que conduce a la vereda El Jordán en un aproximado de 20 minutos y luego por la servidumbre peatonal hasta llegar al predio. Según Certificado VUR con matrícula inmobiliaria No. 380-236 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Roldanillo, expedido el día 17 de julio de 2025, “Partiendo del punto N. 1 en el cual hay un mojón de piedra clavado al pie de un palo de repa barbo sigue de para arriba en dirección este- norte pasando por una puerta que de Versalles conduce a toro se sigue en la misma dirección hasta llegar al mojón n. 2 que esta clavado al pie de un aguacatillo lindando en esta forma con Félix Galvis de allí continuamos en dirección este- oeste en línea recta hasta encontrar el mojón 3 clavado al pie de un palo de aguacatillo lindando en esta forma en 200 metros con Gonzalo bedoya, antes Jesús bedoya de este mojón se continua de para abajo en dirección oeste sur, hasta llegar el mojón 4 en el cual esta clavado al pie de un palo de encenillo en esta forma en 730 metros, con Gonzalo bedoya (antes Jesús bedoya) de este mojón se sigue en línea recta de para abajo en dirección oeste este lindando con Luis Gonzalo bedoya (antes Jesús bedoya) de este mojón se sigue en línea recta de para abajo en dirección oeste, este lindando con Luis Gonzalo bedoya antes Hernando Arbeláez a llegar a la quebrada donde encuentra el mojón n. 5, se sigue luego derecho de para arriba en línea recta en dirección oeste este lindando con Alonso rivera antes Joaquín castaño hasta llegar al mojón punto de partida.”

Según el avalúo comercial realizado por DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA, para el predio Buena Vista el valor comercial es de $210.000.000 millones de pesos

AVALUO COMERCIAL PARA LA VENTA

ITEM	Descripción	Un	Cantidad	V/Unitario	V/total
1	Terreno	Ha	35,00	$ 6.000.000	$ 210.000.000
Valor Avalúo comercial					**$ 210.000.000**

Nota 1: El presente avalúo se refiere al Valor de Mercado expresado en moneda colombiana COP por la que el bien inmueble podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre de presión, tras una comercialización adecuada en que las partes hayan actuado con la información suficiente.

Nota 2: El predio **no** se encuentra afectado con el Gravamen o Participación en la Plusvalía a que se refiere la Ley 388 de 1997.

El predio la Selva está localizado en la zona Rural al Oriente del municipio de Versalles, en la vereda El Jordán. Se llega al predio por vía Versalles – El Dovio, en aproximadamente 11,9 km del casco urbano y accede por la vía que conduce a la vereda El Jordán en un aproximado de 20 minutos y luego por la servidumbre peatonal hasta llegar al predio. Según Certificado VUR con

Departamento:	Valle del Cauca
Municipio:	Versalles
Vereda:	El Jordán
Matrícula Inmobiliaria No:	380-236
Dirección:	Lote de Terreno "BUENA VISTA"
Área Terreno:	35,00 Ha
Área Construida:	51,00

matrícula inmobiliaria No. 380-16470 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Versalles cuenta con los siguientes linderos "Partiendo de un mojón de piedra en lindero con predio que se reserva el vendedor señor Fernando Gallego gil y predio de Julio Henao se sigue de para abajo en donde se encuentra una quebrada en lindero con Luis Aristizábal se continua de para abajo en lindero con Gonzalo bedoya se sigue de para arriba en lindero con el mismo bedoya, cogiendo el monte donde hay una serie de árboles que salen del monte, voltea a la derecha a encontrar la cuchilla mayor de para arriba en el lindero con el comprador marino Rendón Cardona, antes de Alirio López, se sigue de para abajo en lindero con el mismo Marín Rendón Cardona antes de Alirio López en donde termina el monte y cruza hacia la derecha y de aquí de para abajo a una cañada en lindero con el mismo marino Rendón Cardona antes de Alirio López a encontrar la confluencia de una quebrada en lindero con Javier Patiño se sigue por la misma quebrada se subir a la otra cuchilla en lindero con el mismo Patiño cogiendo un montecito en lindero con el mismo señor Patiño hasta salir al camino que conduce a patio Brujas donde se encuentra una puerta de golpe se sigue de para arriba en lindero con julio Henao de allí se sigue por un monte hasta la cuchilla donde hay un mojón de piedra punto de partida.

Según el avalúo comercial realizado por DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA, para el predio La Selva el valor comercial es de $355.691.400 millones de pesos.

Departamento:	Valle del Cauca
Municipio:	Versalles
Vereda:	El Jordán
Matrícula Inmobiliaria No:	380-16470
Dirección:	Lote de Terreno "LA SELVA"
Área Terreno:	59 Ha + 2.819,00 m2
Área Construida:	62,00

AVALUO COMERCIAL PARA LA VENTA

ITEM	Descripción	Un	Cantidad	V/Unitario	V/total
1	Terreno	Ha	59,2819	$ 6.000.000	$ 355.691.400
Valor Avalúo comercial					**$ 355.691.400**

Nota 1: El presente avalúo se refiere al Valor de Mercado expresado en moneda colombiana COP por la que el bien inmueble podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre de presión, tras una comercialización adecuada en que las partes hayan actuado con la información suficiente.

Nota 2: El predio **no** se encuentra afectado con el Gravamen o Participación en la Plusvalía a que se refiere la Ley 388 de 1997.

La adquisición de los predios la Selva y Buenavista en el municipio de La Unión, Valle del Cauca, no solo es una obligación legal (basada en el Artículo 111 de la Ley 99 de 1993, que exige a los municipios destinar un porcentaje de sus ingresos a este fin), sino que representa una inversión invaluable que genera múltiples beneficios directos e indirectos.

El beneficio principal es la oportunidad de adquirir y conservar los predios en las zonas de recarga hídrica (donde el agua se infiltra en la tierra y alimenta los nacimientos o cauces) y en las rondas de protección, se asegura la cantidad de agua que llega a las bocatomas de los acueductos municipales y rurales. promoviendo la residencia en su ecosistema ya que la vegetación nativa actúa como una "esponja" natural, absorbiendo el agua lluvia y liberándola gradualmente. Esto ayuda a mantener un caudal más constante durante las épocas de sequía, como el Fenómeno de El Niño, previniendo el racionamiento y las crisis hídricas, en el municipio, logrando surtir Acueductos que se benefician: Quebrada grande, El ajizal- Tamboral- La Chica- La Aguada (alta), San Pedro - San Luis y El Rincón, beneficiando a 1.255 usuarios, que realizando un cálculo de mínimo 3 habitantes por vivienda seria alrededor de 3.765 habitantes.

La compra de los predios permite al municipio la protección ambiental y de la biodiversidad fomentando la conservación de Ecosistemas Estratégicos, Estos predios generalmente albergan ecosistemas valiosos que nos permiten dignificar las áreas protegidas, las cuales se convierten en refugios para la fauna y flora nativa del Valle del Cauca, ayudando a preservar la biodiversidad. De hecho, entidades como la CVC han trabajado en la identificación y conservación de predios estratégicos en la zona, identificando estos dos predios la selva y Buenavista, como predios claves para la mitigación del cambio climático.

En definitiva, la compra de estos predios es un acto de responsabilidad territorial que protege el bien público más esencial: el agua. Es una inversión que garantiza el futuro y la prosperidad sostenible de todos los habitantes de La Unión.

1.1 ANÁLISIS ECONÓMICO

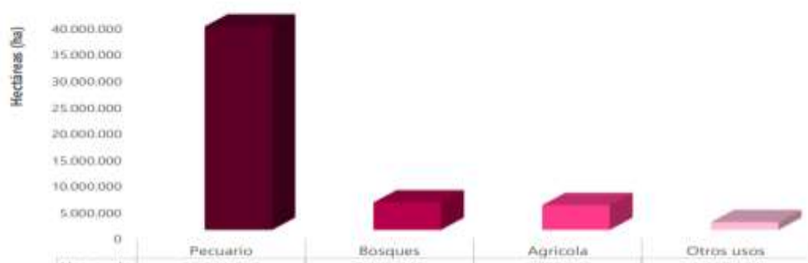
La Encuesta Nacional Agropecuaria (ENA), es una operación estadística cuyo objetivo es estimar el uso del suelo, el área, la producción y el rendimiento de los principales cultivos transitorios, permanentes, árboles frutales dispersos, el área en pastos y forestal, la producción de leche y el inventario pecuario, en 32 departamentos del territorio colombiano. La ENA se realiza por muestreo probabilístico a partir de un marco dual (áreas y lista), con recolección de información mediante entrevista directa a los productores agropecuarios. Permite obtener estimaciones de variables estructurales y de coyuntura de la actividad productiva agropecuaria en el territorio colombiano y genera información para la toma de decisiones por parte de los productores, las agremiaciones y las entidades del Estado. Adicionalmente, produce información para el fortalecimiento de las políticas de desarrollo rural, seguridad alimentaria y competitividad del sector agropecuario del país. En la ENA 2023 se mantuvieron las preguntas

dirigidas a conocer el autorreconocimiento del productor como campesino, en cumplimiento de los establecido para el DANE en la Sentencia 2028 del 2018 de la Corte Suprema de Justicia, así como las preguntas de enfoque diferencial e interseccional. Adicionalmente, se incluyeron dos módulos, el primero relacionado con el empleo en el sector agropecuario y el segundo sobre los ODS 2.4.1 “Proporción de la superficie agrícola en que se practica agricultura productiva y sostenible”; ODS 12.3.1.a “Índice de pérdida de alimentos” sobre el volumen de la producción agrícola y las pérdidas de alimentos en el estabón de fincas (unidades de producción agropecuaria) y ODS 2.3.1 “Volumen de producción por unidad de trabajo desglosado por tamaño y tipo de explotación (agropecuaria/ganadera/forestal)”. En esta primera entrega de resultados de la Encuesta Nacional Agropecuaria 2023 (ENA 2023) se presenta información estadística preliminar sobre temas como: el uso del suelo; área sembrada y cosechada, producción y rendimiento de los cultivos transitorios y permanentes; producción pecuaria; y, características de las unidades de producción agropecuaria y de los productores, en 27 departamentos del país. En esta publicación no se incluyen los departamentos de Amazonas, Guainía, Guaviare, Vaupés y Chocó. La recolección de información en los departamentos de la Amazonía se llevó a cabo como parte de un Convenio Interadministrativo con Organización Nacional de los Pueblos Indígenas de la Amazonia Colombiana (OPIAC). Este proceso tuvo lugar después de la recolección de la Encuesta Nacional Agropecuaria 2023 (ENA 2023).

USO DEL SUELO.

1.1 Uso del suelo en 2023, La Encuesta Nacional Agropecuaria 2023 (ENA 2023) indicó que, el total del uso del suelo, en los 27 departamentos, fue de 49.874.226 hectáreas. Predominó el uso pecuario con 38.511.643 hectáreas y una participación del 77,2%, seguido de los bosques con 5.195.246 hectáreas (10,4%), el uso agrícola con 4.700.303 hectáreas (9,4%) y otros usos con 1.467.034 hectáreas (2,9%).En el uso pecuario predominó el área en pastos y forrajes con 22.188.708, mientras que la mayor área en el uso en bosques fue el área en bosques naturales con 4.646.103 hectáreas y, en el uso agrícola, se destacó el área destinada a cultivos permanentes con 2.948.921 hectáreas.

Gráfico 2. Uso del suelo (hectáreas)
Total 27 departamentos
2023P



Fuente: DANE, Encuesta Nacional Agropecuaria (ENA)
P cifras provisionales.
Notas:
- El uso del suelo corresponde al encontrado el día de la entrevista.
- Uso pecuario incluye: pastos y forrajes, malezas y rastrojos y vegetaciones especiales (sabana, xerofítica y páramos).
- Uso en bosques incluye: bosques naturales y plantados.
- Uso agrícola incluye: cultivos permanentes, cultivos transitorios, barbecho y descanso.
- Otros usos incluyen: cuerpos de agua, eriales, afloramientos rocosos, otros fines e infraestructura agropecuaria y viveros.

Área sembrada, cosechada y producción por grupos de cultivos 2.1. Área sembrada, cosechada y producción por grupos de cultivos en 2023 Según la Encuesta Nacional Agropecuaria 2023, el área total sembrada en el país fue de 5.576.559 hectáreas, encontrando que, los cultivos agroindustriales presentaron la mayor participación con un 40,8% y un área de 2.276.613

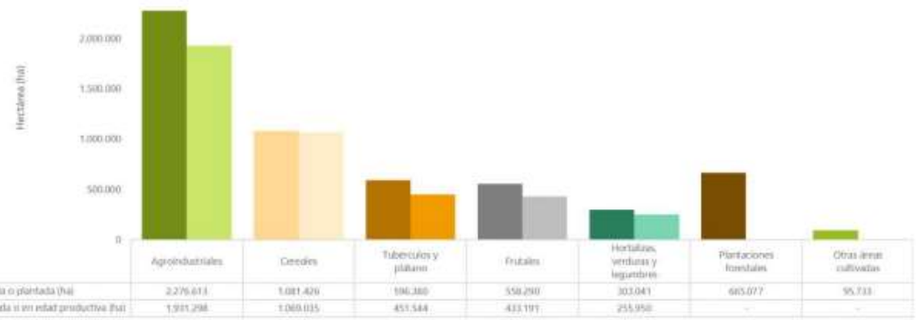
hectáreas, seguido de los cereales que representaron el 19,4% con un área de 1.081.426 hectáreas y las plantaciones forestales con el 11,9% y un área de 665.077 hectáreas. Los tubérculos y plátano contaron con una participación del 10,7% y un área de 596.380 hectáreas, le siguen los frutales con 10,0% y un área de 558.290 hectáreas, el grupo de hortalizas, verduras y legumbres con 5,4% y un área de 303.041 hectáreas y las otras áreas cultivadas con 1,7% y un área de 95.733 hectáreas. (Ver cuadro 1 y gráfico 3).

Cuadro 1. Área sembrada o plantada, área cosechada o en edad productiva y producción por grupo de cultivos (hectáreas y toneladas)
Total 27 departamentos
2023P

Grupos de cultivos	Área sembrada o plantada (ha)			Área cosechada o en edad productiva (ha)			Producción (t)		
	Hectáreas (ha)	Cve	IC95%±	Hectáreas (ha)	Cve	IC95%±	Toneladas (t)	Cve	IC95%±
Total general	5.576.559	3,5	376.876	4.141.018	3,6	288.983	61.173.098	10,2	12.227.717
Agroindustriales	2.276.613	4,9	219.031	1.931.298	5,1	194.389	40.034.252	15,4	12.088.328
Cereales	1.081.426	7,8	164.404	1.069.035	8,4	175.370	4.897.844	8,9	855.530
Plantaciones forestales	665.077	16,6	216.163						
Tubérculos y plátano	596.380	6,8	79.802	451.544	8,6	76.406	6.124.169	8,2	984.403
Frutales	558.290	6,2	67.557	433.191	6,6	56.331	6.426.866	9,4	1.177.683
Hortalizas, verduras y legumbres	303.041	6,0	35.434	255.950	6,4	32.222	3.216.401	6,9	433.045
Otras áreas cultivadas	95.733	18,0	33.794						
Árboles frutales dispersos							473.566	11,4	105.532

Fuente: DANE, Encuesta Nacional Agropecuaria (ENA)
P cifras provisionales.

Gráfico 3. Área sembrada o plantada, cosechada o en edad productiva por grupos de cultivos (hectáreas)
Total 27 departamentos
2023P



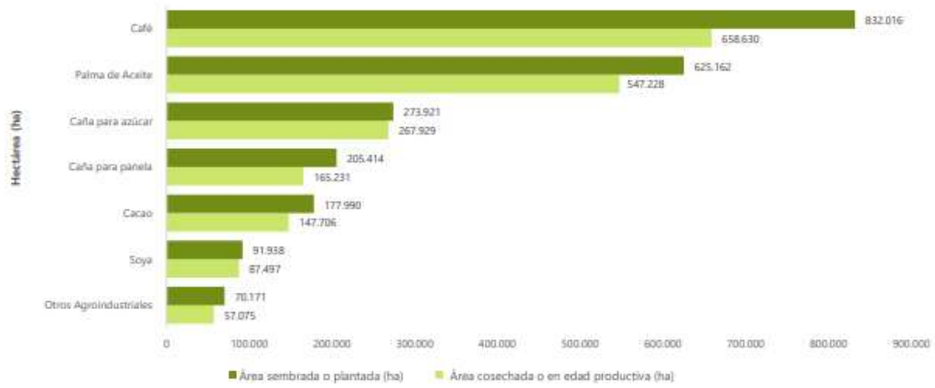
Fuente: DANE, Encuesta Nacional Agropecuaria (ENA)
P cifras provisionales.

Análisis según grupos de cultivos
Agroindustriales.

El área total sembrada o plantada en cultivos agroindustriales en 2023 fue de 2.276.613 hectáreas. Las mayores participaciones corresponden al cultivo de café con 832.016 hectáreas (36,5%), palma de aceite con 625.162 hectáreas (27,5%) y caña para azúcar con 273.921 hectáreas (12,0%).El área en edad productiva o cosechada de cultivos agroindustriales fue de

1.931.298 hectáreas. El cultivo de café registró 658.630 hectáreas en edad productiva (34,1%), la palma de aceite 547.228 hectáreas (28,3%) y la caña para azúcar 267.929 hectáreas (13,9%).

Gráfico 5. Área sembrada o plantada y área cosechada o en edad productiva del grupo de los cultivos agroindustriales (hectáreas)
Total 27 departamentos
2023P



Fuente: DANE, Encuesta Nacional Agropecuaria (ENA)
P cifras provisionales.
Notas:
- Otros agroindustriales: algodón, caucho, tabaco, fique, entre otros.
- Las diferencias en los datos se deben al redondeo de decimales.

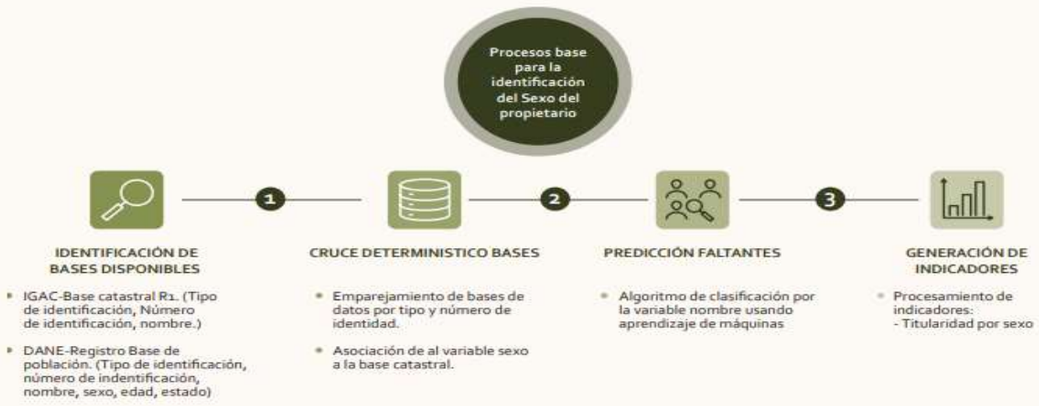
PROPIEDAD RURAL EN COLOMBIA

La tenencia de la tierra es uno de los factores socioeconómicos representativos de la desigualdad estructural en el contexto latinoamericano, siendo Colombia uno de los países en donde se expresa esta realidad de forma acentuada (OXFAM, 2017; IGAC, 2012). Algunos hechos característicos respecto a la distribución y control de la propiedad rural en el país muestran una muy alta concentración de la tierra en muy poca población. De acuerdo con el Censo Nacional Agropecuario (DANE, 2014) cerca del 1% de los terrenos agropecuarios de gran tamaño (>200 ha) ocupan un poco más del 78% del área de las unidades agrícolas existentes (OXFAM, 2017), confirmado por la información catastral una continua fragmentación de la tierra en microfundios (64,5%) y minifundios (17,4%) en contraste con la acumulación de latifundios (1,04%) en bajo porcentaje de personas propietarias. Estas estructuras de acceso a la tierra en predios que por su tamaño son de menor productividad sin duda aportan en el surgimiento y consolidación de situaciones de pobreza de la población, conflictos sociales, limitaciones a la seguridad alimentaria y la precaria sostenibilidad ambiental, entre otras (Vergara, 2020).

La desigualdad social derivada de la inequitativa distribución en la tenencia de la tierra en un contexto cultural e histórico de relaciones desiguales entre hombres y mujeres incrementa las situaciones de desventaja en la vida rural de las mujeres que se manifiestan en diversos niveles en todas las clases socio económicas, raza, etnias, edades y ubicaciones geográficas y se agravan al introducir elementos de interseccionalidad (DANE-MADR, 2021). El acceso y domino de la tierra por parte de las mujeres en el país evidencia significativos sesgos de género, sustentando principalmente en la premisa de la mínima autonomía y participación de la mujer en el orden económico y social imperante (Deere C. D., 2011). Las prácticas consuetudinarias,

el enfoque familista de la política social y agraria y la normatividad limitada, no incluyente o con bajos niveles de implementación efectiva han configurado brechas en la tenencia sobre la tierra, privilegiando, el acceso, control y disfrute de la misma de los varones sobre las mujeres, especialmente en áreas rurales dispersas. El avance en el reconocimiento, la protección y el cumplimiento de los derechos de las mujeres respecto al acceso, la tenencia y la utilización de la tierra objetivo de la Agenda 2030, pasa primero por la necesidad de contar con información estadística que permita monitorear el acceso a la propiedad de la tierra desde un enfoque de género. Si bien en el país se adelanta la implementación de la política pública del Catastro Multipropósito -en adelante tierra. No obstante, la consolidación, por parte del DANE, del Registro Estadístico Base de Población, permite, realizar un aprovechamiento intensivo de esta información con una propuesta metodológica de interoperabilidad entre la base de catastro y el REBP. A partir de contar con una base de datos de propietarios/as, en un segundo apartado de resultados se logra abordar tres aspectos fundamentales que se desarrollan en el documento:

Gráfico 1. Procesos abordados para la integración de bases de datos sobre sexo y tenencia de la tierra



Fuente: DANE y ONU Mujeres, 2021.

2. ANÁLISIS TÉCNICO

La administración municipal requiere la ADQUISICIÓN DE DOS PREDIOS PARA DESTINARLOS LA PROTECCIÓN DE ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL Y CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS CON EL FIN DE QUE SIRVAN DE SUMINISTRO DE AGUA A LOS ACUEDUCTOS MUNICIPALES Y RURALES EN EL MUNICIPIO DE LA UNIÓN-VALLE DEL CAUCA, los cuales deben cumplir con las especificaciones ambientales necesarias para cumplir con el objetivo contractual, debe contar con viabilidad por medio de la entidad territorio ambiental CVC ,tiempos de entrega y con las características señaladas en este documento de acuerdo a los siguientes requisitos técnicos.

A continuación, se presenta la descripción de los predios adquirir:

Datos básicos del predio

PREDIO LA SELVA

Departamento:	Valle del Cauca
Municipio:	Versalles
Vereda:	El Jordán
Matrícula Inmobiliaria No:	380-16470
Dirección:	Lote de Terreno "LA SELVA"
Área Terreno:	59 Ha + 2.819,00 m2
Área Construida:	62,00

PREDIO BUENA VISTA

Departamento:	Valle del Cauca
Municipio:	Versalles
Vereda:	El Jordán
Matrícula Inmobiliaria No:	380-236
Dirección:	Lote de Terreno "BUENA VISTA"
Área Terreno:	35,00 Ha
Área Construida:	51,00

2.1 Obligaciones específicas del contratista:

1. Transferir el derecho de dominio del Predio rural denominada "BUENAVISTA" ubicado en la vereda de él Jordan en el municipio de Versalles de una cabida superficiaria de 35 hectáreas con matrícula inmobiliaria N0 380-236 alinderado de la siguiente manera se tomó como tal el n. 1 en el cual concurren las colindancias de Carmelo Ossa, Felix Galviz y el vendedor colinda así: partiendo del punto n. 1 en el cual hay un mojón de piedra clavado al pie de un palo de repabarbo sigue de para arriba en dirección este norte pasando por una puerta que de Versalles conduce a toro se sigue en la misma dirección hasta llegar al mojón n. 2 continuamos en dirección este- oeste en línea recta hasta encontrar el mojón 3 clavado.

2. Transferir el derecho de dominio del predio rural La Selva ubicado en la vereda de la El Jordan en el municipio de Versalles con una extensión con 59 ha +2.819,00 m2 con matrícula inmobiliaria N° 380-16470, alinderado así partiendo de un mojón de piedra en lindero con predio que se reserva el vendedor señor Fernando Gallejo Gil y predio de Julio Henao se sigue de para abajo en donde se encuentra una quebrada en lindero con Luis Aristizábal.

3. El vendedor declara conocer y aceptar los linderos que se indican en el numeral 1), que se entienden forman parte del contrato de compraventa.

4. El vendedor (a) declara que los inmuebles objetos del contrato de compraventa son de su propiedad exclusiva, que lo posee de manera real y materialmente y que no han sido enajenados por actos anteriores, ni prometidos en venta.

5. El vendedor (a) se obliga a transferir el dominio del bien inmueble objeto de este y declara que posee los inmuebles objeto de contrato de forma regular, pacífica y publica y que el mismo se halla libre de impuestos, gravámenes, demandas, habitación, servidumbres, desmembraciones, usufructos, condiciones resolutorias de dominio, uso, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamientos por escrituras públicas, movilización, patrimonio de familia, afectación de vivienda familiar y en general libres de cualquier limitación de dominio.

6. En caso de incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones por parte del vendedor, dicho incumplimiento dará lugar a la Resolución de caducidad del presente Contrato, y

cancelará a favor del contratante cumplido, a título de pena, una suma equivalente al Veinte por ciento (20%) del valor total del inmueble y la devolución del dinero entregado con pago de intereses de conformidad con la ley.

7. Entregar el bien inmueble a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones.

8. Los gastos notariales serán pagos según lo establecido por la notaría municipal.

9. Cancelar los valores correspondientes a los descuentos y retenciones tributarias del orden municipal, Departamental y Nacional.

10. Realizar la entrega material de los bienes, al día siguiente de la firma de las escrituras públicas.

11. El vendedor (a) no podrá ceder el contrato sin previa autorización del municipio.

12. El vendedor (a) declara conocer el contenido de todos los documentos del proceso de contratación como son estudios previos, y análisis del riesgo y del sector, los cuales forman parte integrante del contrato de compraventa.

13. Suscribir las escrituras públicas en la Notaria Única del Círculo de La Unión Valle.

14. Las demás inherentes a la naturaleza del contrato.

2.2 OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO

1. Adquirir los derechos de dominio de los bienes inmuebles al Municipio de La Unión Valle del Cauca, Predio rural denominada "BUENAVISTA" ubicado en la vereda del Jordán en el municipio de Versalles de una cabida superficiaria de 35 hectáreas con matrícula inmobiliaria N0 380-236 alinderado de la siguiente manera se tomó como tal el n. 1 en el cual concurren las colindancias de Carmelo Ossa, Felix Galviz y el vendedor colinda así: partiendo del punto n. 1 en el cual hay un mojón de piedra clavado al pie de un palo de repabarbo sigue de para arriba en dirección este norte pasando por una puerta que de Versalles conduce a toro se sigue en la misma dirección hasta llegar al mojón n. 2 continuamos en dirección este- oeste en línea recta hasta encontrar el mojón 3 clavado.

2. El predio rural La Selva ubicado en la vereda de la El Jordan en el municipio de Versalles con una extensión con 59 ha +2.819,00 m2 con matrícula inmobiliaria n0 380-16470, alinderado así partiendo de un mojón de piedra en lindero con predio que se reserva el vendedor señor Fernando Gallejo Gil y predio de Julio Henao se sigue de para abajo en donde se encuentra una quebrada en lindero con Luis Aristizábal.

3. El municipio se obliga al pago del valor del contrato de la siguiente forma: El pago se efectuará en un único desembolso, mediante orden del Departamento de Hacienda y Tesorería Municipal de La Unión, Valle del Cauca, a favor de la VENDEDORA YEIMY MARIANA ISAZA MUÑOZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 44.002.612 expedida en Medellín (Antioquia).

El pago se efectuará en un único desembolso, mediante orden del Departamento de Hacienda y Tesorería Municipal de La Unión, Valle del Cauca únicamente una vez se encuentre otorgada la escritura pública de compraventa y debidamente inscrita ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, acreditado mediante el correspondiente Certificado de Tradición y Libertad en el que conste el registro del inmueble a nombre del Municipio de La Unión,

Valle del Cauca. En consecuencia, no habrá lugar a pago alguno mientras no se cumpla la citada inscripción registral.

El valor del contrato será imputado a la Disponibilidad Presupuestal No. 1297 del 16 de diciembre de 2025, expedida por la Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, con cargo a los rubros 2.3.2.02.02.009.3202005.97990.16.0.01.001 y 2.3.2.02.02.009.3202005.97990.16.0.01.053, para la adquisición de predios destinados a la protección de áreas de interés ambiental y conservación de los recursos hídricos que abastecen los acueductos municipales y rurales en el Municipio de La Unión, Valle del Cauca.

4. Los predios o los inmuebles objeto de la presente compraventa se destinarán a la protección de áreas de interés ambiental y conservación de los recursos hídricos que surtan de agua a los acueductos municipales y rurales en el Municipio de La Unión-Valle del Cauca

5. Asumir las consecuencias de los posibles cambios relacionados con la normatividad sobre el uso y destinación del suelo y todas aquellas que referentes al ordenamiento territorial que afecten el inmueble objeto del contrato.

6. El municipio declara conocer las reglamentaciones del ordenamiento territorial y del medio ambiente, y todas aquellas que hayan sido expedidas y que afecten al inmueble objeto del contrato.

7. En caso de incumplimiento grave de cualquiera de las obligaciones a cargo del MUNICIPIO, el VENDEDOR podrá solicitar la terminación del contrato por incumplimiento, previa constitución en mora cuando a ello haya lugar. Declarada la terminación, el MUNICIPIO deberá reintegrar al VENDEDOR las sumas de dinero que este hubiere recibido con ocasión del presente contrato, si a ello hubiere lugar, junto con los intereses que se causen conforme a la normativa aplicable.

8. Los gastos notariales serán pagos según lo establecido por la notaría municipal.

9. Realizar el pago de los gastos de beneficencia, tesorería y registro de la escritura pública.

10. Recibir el inmueble dentro del término pactado. El recibo estará a cargo del Departamento Administrativo de Desarrollo Institucional - Dependencia de Almacén y el Secretaria de Agricultura.

Finalmente, de acuerdo con los códigos del clasificador de bienes y servicios UNSPSC proporcionados por Colombia compra eficiente, el contrato se desarrollará bajo la siguiente codificación:

CERTIFICADO PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES No	0444-2025
Código UNSPSC	**Descripción**
70131500	Protección del terreno y del suelo

3. ANÁLISIS REGULATORIO

3.1. Tipo de Contrato:

El contrato a celebrar será el de COMPRAVENTA conforme al artículo 1849 del Código Civil Colombiano.

3.2. Modalidad de selección:

En el literal i) numeral 4, articulo 2, de la ley 1150 de 2007 establece las modalidades de selección (…) numeral 4 contratación directa, la modalidad de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos… i) *El arrendamiento o adquisición de inmuebles*"

De acuerdo con lo estipulado en el 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.*
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.*

conformidad con las consideraciones expuestas, se precisa que el numeral 2 del artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015 exige que el Estado desarrolle dos acciones: i) analizar las condiciones y las opciones de adquisición de los inmuebles identificados en el mercado que satisfacen la necesidad de la entidad; y ii) comparar esas condiciones y opciones de adquisición, entre otras razones, para garantizar que la adquisición se haga a un precio conveniente y que el bien inmueble se obtenga en condiciones favorables para la entidad estatal, garantizando así los principios de planeación, selección objetiva, economía y eficiencia, que rigen la contratación estatal y la función administrativa.

Teniendo en cuenta la naturaleza del contrato y la evidencia de la necesidad que debe satisfacer la entidad, resulta imprescindible adelantar el correspondiente proceso de contratación tendiente a cumplir con los objetivos para la buena marcha y efectivo cumplimiento de los cometidos de la entidad, por consiguiente se debe adelantar el proceso de compraventa del predio, para lo cual se debe tener en cuenta lo consagrado en el literal i, numeral 4° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con él, haciendo uso de la modalidad de contratación directa, toda vez que para la adquisición de inmuebles, la Entidad puede contratar directamente con la persona natural y/o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato.

De igual forma el Consejo de Estado en la sentencia del 16 de marzo de 2017, expresó:
"[.] Sin duda, las diferentes excepciones a ese mecanismo general se fundan en razones de conveniencia, necesidad, competitividad, reserva, exclusividad de oferentes, entre otras, por virtud de las cuales no es posible que la administración pública escoja siempre a sus contratistas mediante un proceso de selección abierto y público. Es representativo de estos eventos el de la compra o arrendamiento de inmuebles por parte de las diferentes entidades, bajo el entendido de que cuando se procede a ello, la administración busca satisfacer una necesidad especifica en la que pasan a segundo plano las condiciones objetivas del oferente, para dar paso a la

búsqueda de la satisfacción de un requerimiento particular, al tiempo que la eventual propuesta, físicamente verificable, no es otra que el inmueble ofrecido y su aceptación está limitada sin duda por factores presupuestales con fundamento en los cuales es necesario que la administración pueda decidir de manera autónoma"

Es por esto que El municipio de La Unión Valle cuenta con concepto técnico favorable para la compra por parte de la Autoridad Ambiental Corporación Autónoma Regional CVC, a través del radicado No 1108112023 y SAC 2023RS4709; quienes fundamentan que los predios "BUENAVISTA" Y "LA SELVA" identificados con matrícula inmobiliaria 380-236 y 380-16470 hacen parte de un área estratégica y pueden ser tenido en cuenta para compra, lo anterior para evaluar la adquisición de estos predios de interés hídrico.

Es así como la entidad considera que la adquisición del predio rural, conforme al concepto emitido por la autoridad competente en materia ambiental y al avaluó realizado para la adquisición el cual considera que es técnicamente y jurídicamente Viable. Esto se fundamenta en que dicho predio está conformado por áreas que actualmente presenta una alta capacidad para la interceptación, conservación y regulación del recurso hídrico, lo cual resalta su importancia ecológica y estrategia en la protección de los ecosistemas y recurso hídrico asociado.

La modalidad de selección que se debe adelantar para el presente proceso es CONTRATACIÓN DIRECTA en los términos la Ley 80 de 1993; literal i), numeral 4to del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, el artículo **2.2.1.2.1.4.10**. Del Decreto 1082 de 2015 y el literal g) del artículo 15 del Decreto 146 de abril de 2016 "por medio del cual sea adopta el manual de contratación para el municipio de La Unión Valle del Cauca".

Que el honorable Concejo Municipal Mediante Acuerdo 009 del 28 de Octubre 2025, "POR MEDIO EL CUAL SE AUTORIZA A EL ALCALDE MUNICIPAL DE LA UNIÓN, VALLE DEL CAUCA, PARA QUE REALICE LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS DE INTERÉS AMBIENTAL" de conformidad con el plan de Desarrollo 2024-2027.

4. Plazo de Ejecución:

El plazo para la ejecución del objeto contractual el plazo no podrá superar el treinta y uno (31) de diciembre de 2025, da partir de la legalización y acta de inicio del contrato, el pago se efectuará en un único desembolso, mediante orden del Departamento de Hacienda y Tesorería Municipal de La Unión, Valle del Cauca, a favor de la VENDEDORA YEIMY MARIANA ISAZA MUÑOZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 44.002.612 expedida en Medellín (Antioquia), cuyo valor será imputado a la disponibilidad presupuestal N° 1297 de 16 de diciembre de 2025, expedido por el Departamento Administrativo de Hacienda del Municipio, con cargo a los rubros 2.3.2.02.02.009.3202005.97990.16.0.01.053, 2.3.2.02.02.009.3202005.97990.16.0.01.001, el cual será el presupuesto oficinal para la compra de este predio.

5. Lugar de Ejecución y/o de Entrega:

Los predios se encuentran ubicados en territorio del municipio de Versalles, la recepción de los documentos se realizará en el centro administrativo municipal del municipio de la Unión Valle, Calle 15 Nº 14-34.

6. Valor estimado del contrato:

QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS PESOS M/TE. ($565.691.400), cabe resaltar que el valor anterior mente mencionado es el valor total de la compra de los dos predios La Selva y Buena Vista, valores establecidos según avaluó realizado por DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA como se detalla en el siguiente cuadro:

AVALUO COMERCIAL INMUEBLES DALFRE			
PREDIO	**AREAS**	**VALOR AVALUO COMERCIAL**	**VALOR EN LETRAS**
BUENA VISTA	35 Ha	$210,000,000	DOSCIENTOS DIEZ MILLONES PESOS M/CTE
LA SELVA	59Ha + 2.819 m°	$355,691,400	TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE
TOTAL	94+2.819 m°	$ 565.691.400	QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS PESOS M/TE

Las actividades relacionadas con el objeto a contratar se encuentran registradas en el Plan Anual de Adquisiciones mediante la siguiente codificación:

CERTIFICADO PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES No	0444-2025
Código UNSPSC	**Descripción**
70131500	Protección del terreno y del suelo

El tipo de adquisición que se requiere como resultado del proceso de contratación, exige que los posibles oferentes bien sea persona natural o jurídica, cuenten con la disponibilidad de tiempo y capacidad de gestión, relacionados en el análisis técnico, que permita realizar la entrega en los tiempos y lugares solicitados por la administración municipal de La Unión Valle.

7. ANÁLISIS DE LA OFERTA

Para determinar el valor estimado del proceso contractual se tuvo en cuenta el avaluó realizado por la empresa DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA como se detalla a continuación:

a). METODO DE COMPARACION O DE MERCADO DEL PREDIO SELVA

Método de comparación o de mercado (Investigación Económica Indirecta - Ofertas): Se asume la información obtenida mediante periódicos, avisos publicitarios, Lonjas, Camacol, Instituto Geográfico y Oficinas de Catastros independientes, Metro Cuadrado, Finca Raíz y en general a todas aquellas entidades que puedan dar información sobre el comportamiento del mercado inmobiliario.

Para ello se efectúo una investigación del valor comercial en la zona Geoeconómica homogénea en la cual se encuentra ubicado el predio, que sirvieron para establecer el valor base.

La investigación se realizó sobre ofertas de venta de lotes en la zona con similares características de los predios situados en el sector, con el propósito de tener elementos de comparación con predios que tengan alguna semejanza, previa apreciación de las diferencias y su probable influencia en el valor.

Para el caso en particular, los datos de mercado encontrados son:
Relación de ofertas obtenidas para venta:

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	TERRENO	FUENTE	NOMBRE FUENTE
				AREA EN Ha		
1	FINCA	VERSALLES - VALLE DEL CAUCA	$ 900.000.000	90,00	NESTORIA	GENERICO GOLD
2	FINCA	VERSALLES - VALLE DEL CAUCA	$ 780.000.000	19,00	BIENES RAICES	CONSUELO MURILLO

Tabla No 1. Investigación del mercado (valor Ha/terreno)

Homogenización del Mercado.

- Factor negociación: Diferencia entre lo que se pide y la negociación. (margen de negociación).
- Factor tamaño: Los inmuebles grandes tienen un precio inferior a los de menor tamaño.
- Factor ubicación: distancia, cercanía a vías, etc.

CRITERIOS DE CALIFICACIÓN					
FACTOR NEGOCIACIÓN		*FACTOR DE TAMAÑO*		*FACTOR DE UBICACIÓN*	
MERCADO	*FACTOR*	*VECES*	*FACTOR*	*CALIFICACIÓN*	*FACTOR*
SUFICIENTE	*1*	*1 A 3*	*1,0*	*ÓPTIMO*	*1,2*
BUENO	*0,9*	*3.1 A 6*	*0,9*	*BUENO*	*1,1*
MEDIO	*0,8*	*6.1 A 10*	*0,8*	*MEDIO*	*1.0*
REGULAR	*0,7*	*10.1 A 20*	*0,7*	*REGULAR*	*0,9*
MALO	*0,6*	*> 20*	*0,6*	*MALO*	*0,8*

Tabla No 2. Homogenización del mercado.

- **Depuración del Mercado**. Una vez analizadas, homogenizadas y depuradas las ofertas encontradas (factor de negociación, factor tamaño, factor de ubicación y normatividad entre otros), mediante cálculos estadísticos indicados en la metodología, se determina el valor comercial del inmueble, como se observa en la Tabla No 3.

No.	DIRECCION	VALOR PEDIDO	TERRENO	
			Ha	V/Ha
1	VERSALLES - VALLE DEL CAUCA	$ 900.000.000	90,00	$ 10.000.000
2	VERSALLES - VALLE DEL CAUCA	$ 780.000.000	19,00	$ 41.052.632

Tabla No 3. Depuración del mercado

Procesamiento Estadístico. Como medida de tendencia central se calculó la media aritmética (X) y como indicadores de dispersión, la desviación estándar (S) y el coeficiente de variación (CV). Como el coeficiente de variación es inferior a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se adopta como el más probable valor asignable al bien.

No	V/Ha	Negociación	Factor	Tamaño	Factor	Ubicación	Factor	Total Ha
1	$ 10.000.000	Oferta	1,0	90,00	1,0	Optimo	1,2	12.000.000
2	$ 41.052.632	Oferta	0,6	19,00	0,6	Malo	0,8	11.823.158
Número de datos (n)								2
Promedio del valor investigado (X)								11.911.579
Desviación estandar (S)								125.046
Coeficiente de variación (CV)								0,01
Constante K								1,0
Limite inferior (Li)								$ 11.786.533
Límite superior (Ls)								$ 12.036.625
Valor adoptado								**$ 12.000.000**

Tabla No 4. Procesamiento Estadístico

Para nuestro caso, la media obtenida aproximada es de $11.911.579 Ha, el valor límite inferior $11.786.533 Ha y el límite superior $12.036.625 Ha; se adoptó el valor de $12.000.000 como el más probable valor comercial hectárea de terreno de uso rural.

- **Valor del terreno**

Con base en los cálculos anteriores, el valor adoptado, es:

Ítem	Unidad	Valor total
Terreno rural	Ha	$12.000.000

Ahora bien, teniendo en cuenta que en el ejercicio del estudio económico para el predio objeto de estudio no se encontraron ofertas que sirvieran de comparación y presenta condiciones ambientales diferentes y no comerciales como las de las ofertas y , siguiendo los parámetros establecidos por el economista Oscar Borrero Ochoa, en su libro “Valoración de Predios Agrarios”, se hace una homogenización con el valor de la hectárea arrojado en la investigación económica y se aplica los factores para un suelo de Protector
– Productor, así:
FPT = Factor de piso térmico
FTP = Factor tamaño del predio
FVS = Factor valor del suelo en la zona
FAR = Factor de ajuste regional
FUB = Factor usuarios beneficiados

Homogenización (en Ecosistemas).

Para el cálculo del valor de la hectárea de terreno en un ecosistema, se toman las ecuaciones y las tablas de equivalencia, con el fin de homogenizar el valor de la hectárea en Zona de uso rural de protección, así.

VHB = VB x FAR x FUB

Donde,

FA VHB = Valor hectárea de bosque

VB = Valor base = 7 SMMLV

FPT = Factor de piso térmico

FTP = Factor tamaño del predio

FVS = Factor valor del suelo en la zona

FAR = Factor de ajuste regional

FUB = Factor usuarios beneficiadosR = FPT x FTP x FVS

- Cálculo del FPT o Factor de piso térmico

Piso Térmico (PT) msnm	Factor de Piso térmico (FPT)
0<PT <=1.000	0,63
1.00<PT<=2.000	0,77
2.000<PT<=2.500	**0,89**
PT>2.500	1,00

- Cálculo del FTP o Factor tamaño del predio

Tamaño Predio (has)	Factor de Tamaño (FT)
Menos 3,0 Has	2,0
3,1 < predio < 10,0	1,6
10,1 < predio < 20,0	1,4
20,1 < predio < 30,0	1,2
Más de 30,0 Has.	**1,0**

- Cálculo del FVS o Factor valor de suelo

Valor /Has/smmlv	Factor (FVS)
Menos de 5	0,8
De 5 a 10	**0,9**
De 10 a 20	1,0
Más de 20.	1,2

- Cálculo del FUB o Factor usuarios beneficiados

Usuarios beneficiados	Factor usuarios (FUB)
Menos de 500	0,5
De 501 a 2.000	0,6
De 2.001 a 5.000	**0,7**
De 5.001 a 15.000	0,8
De 15.000 a 30.000	0,9
Más de 30.000.	1,0

- Cálculo del FC o Factor de comercialización

Tamaño del predio	Factor (FC)
De 50 a 100 Has	**-10%**
De 101 a 200 Has	-20%
De 201 a 400 Has	-30%
De 401 a 600 Has	-40%
De 601 a 1.000 Has	-50%
Más de 1.000 Has.	-60%

Cuando se trata de ecosistemas boscosos de gran tamaño y en consideración a la poca comercialización de estos predios, al valor final adoptado, se le debe aplicar el factor de comercialización.

VHB = VB x (FPT x FTP x FVS) x FUB

Dónde:

VB	7 SMMLV = 7 X $1.423.500	$ 9.964.500
FPT	2.000>PT <=2.500 (2.149 msnm)	0,89
FTP	Más de 30,0 Has. (59 Ha + 2.819 m2)	1,0
V/Ha		$ 12.000.000
FVS	12.000.000/1.423.500 = 8,43	0,9
FAR	0,89 x 1,0 x 0,9	0,8

FUB	De 2.001 a 5.000	0,7
FC		0.0%
VHB	9.964.500 x 0,8 x 0,7	$ 5.587.095
VHB	Valor adoptado por aproximación (Ha.)	**$ 6.000.000**

Valor del terreno

Con base en los cálculos anteriores, el valor adoptado, es:

Ítem	Unidad	Valor total
Terreno Ambiental	Ha.	$6.000.000

Realizada la verificación física del predio, analizada la información suministrada por la Alcaldía de la Unión Valle del Cauca y adelantado el trabajo de investigación del mercado, basados en la información que precede y en nuestra experiencia en el campo valuatorio, certificamos que el valor del predio en estudio a la fecha, es de:

Departamento:	Valle del Cauca
Municipio:	Versalles
Vereda:	El Jordán
Matrícula Inmobiliaria No:	380-16470
Dirección:	Lote de Terreno "LA SELVA"
Área Terreno:	59 Ha + 2.819,00 m2
Área Construida:	62,00

AVALUO COMERCIAL PARA LA VENTA

ITEM	Descripción	Un	Cantidad	V/Unitario	V/total
1	Terreno	Ha	59,2819	$ 6.000.000	$ 355.691.400
Valor Avalúo comercial					**$ 355.691.400**

Nota 1: El presente avalúo se refiere al Valor de Mercado expresado en moneda colombiana COP por la que el bien inmueble podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre de presión, tras una comercialización adecuada en que las partes hayan actuado con la información suficiente.

Nota 2: El predio **no** se encuentra afectado con el Gravamen o Participación en la Plusvalía a que se refiere la Ley 388 de 1997.

b). METODO DE COMPARACION O DE MERCADO BUENA VISTA

Método de comparación o de mercado (Investigación Económica Indirecta - Ofertas): Se asume la información obtenida mediante periódicos, avisos publicitarios, Lonjas, Camacol, Instituto Geográfico y Oficinas de Catastros independientes, Metro Cuadrado, Finca Raíz y en general a todas aquellas entidades que puedan dar información sobre el comportamiento del mercado inmobiliario.

Para ello se efectúo una investigación del valor comercial en la zona Geoeconómica homogénea en la cual se encuentra ubicado el predio, que sirvieron para establecer el valor base.

La investigación se realizó sobre ofertas de venta de lotes en la zona con similares características de los predios situados en el sector, con el propósito de tener elementos de comparación con predios que tengan alguna semejanza, previa apreciación de las diferencias y su probable influencia en el valor.

Para el caso en particular, los datos de mercado encontrados son:

Relación de ofertas obtenidas para venta:

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	TERRENO AREA EN Ha	FUENTE	NOMBRE FUENTE
1	FINCA	VERSALLES - VALLE DEL CAUCA	$ 900.000.000	90,00	NESTORIA	GENERICO GOLD
2	FINCA	VERSALLES - VALLE DEL CAUCA	$ 780.000.000	19,00	BIENES RAICES	CONSUELO MURILLO

Tabla No 1. Investigación del mercado (valor Ha/terreno)

Homogenización del Mercado.

- Factor negociación: Diferencia entre lo que se pide y la negociación. (margen de

negociación).

- Factor tamaño: Los inmuebles grandes tienen un precio inferior a los de menor tamaño.
- Factor ubicación: distancia, cercanía a vías, etc.

CRITERIOS DE CALIFICACIÓN					
FACTOR NEGOCIACIÓN		FACTOR DE TAMAÑO		FACTOR DE UBICACIÓN	
MERCADO	FACTOR	VECES	FACTOR	CALIFICACIÓN	FACTOR
SUFICIENTE	1	1 A 3	1,0	ÓPTIMO	1,2
BUENO	0,9	3.1 A 6	0,9	BUENO	1,1
MEDIO	0,8	6.1 A 10	0,8	MEDIO	1.0
REGULAR	0,7	10.1 A 20	0,7	REGULAR	0,9
MALO	0,6	> 20	0,6	MALO	0,8

Tabla No 2. Homogenización del mercado.

Depuración del Mercado. Una vez analizadas, homogenizadas y depuradas las ofertas encontradas (factor de negociación, factor tamaño, factor de ubicación y normatividad entre otros), mediante cálculos estadísticos indicados en la metodología, se determina el valor comercial del inmueble, como se observa en la Tabla No 3.

No.	DIRECCION	VALOR PEDIDO	TERRENO	
			Ha	V/Ha
1	VERSALLES - VALLE DEL CAUCA	$ 900.000.000	90,00	$ 10.000.000
2	VERSALLES - VALLE DEL CAUCA	$ 780.000.000	19,00	$ 41.052.632

Tabla No 3. Depuración del mercado

Procesamiento Estadístico. Como medida de tendencia central se calculó la media aritmética (X) y como indicadores de dispersión, la desviación estándar (S) y el coeficiente de variación (CV). Como el coeficiente de variación es inferior a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se adopta como el más probable valor asignable al bien.

No	*V/Ha*	*Negociación*	*Factor*	*Tamaño*	*Factor*	*Ubicación*	*Factor*	*Total Ha*
1	*$ 10.000.000*	*Oferta*	*1,0*	*90,00*	*1,0*	*Optimo*	*1,2*	*12.000.000*
2	*$ 41.052.632*	*Oferta*	*0,6*	*19,00*	*0,6*	*Malo*	*0,8*	*11.823.158*
Número de datos (n)								*2*
Promedio del valor investigado (X)								*11.911.579*
Desviación estandar (S)								*125.046*
Coeficiente de variación (CV)								*0,01*
Constante K								*1,0*
Limite inferior (Li)								*$ 11.786.533*
Limite superior (Ls)								*$ 12.036.625*
Valor adoptado								***$ 12.000.000***

Tabla No 4. Procesamiento Estadístico

Para nuestro caso, la media obtenida aproximada es de $11.911.579 Ha, el valor límite inferior $11.786.533 Ha y el límite superior $12.036.625 Ha; se adoptó el valor de $12.000.000 como el más probable valor comercial hectárea de terreno de uso rural.

Valor del terreno

Con base en los cálculos anteriores, el valor adoptado, es:

Ítem	Unidad	Valor total
Terreno rural	Ha	$12.000.000

Ahora bien, teniendo en cuenta que en el ejercicio del estudio económico para el predio objeto de estudio no se encontraron ofertas que sirvieran de comparación y presenta condiciones ambientales diferentes y no comerciales como las de las ofertas y , siguiendo los parámetros establecidos por el economista Oscar Borrero Ochoa, en su libro “Valoración de Predios Agrarios”, se hace una homogenización con el valor de la hectárea arrojado en la investigación económica y se aplica los factores para un suelo de Protector

– Productor, así:

FPT = Factor de piso térmico
FTP = Factor tamaño del predio
FVS = Factor valor del suelo en la zona
FAR = Factor de ajuste regional
FUB = Factor usuarios beneficiados

Homogenización (en Ecosistemas).

Para el cálculo del valor de la hectárea de terreno en un ecosistema, se toman las ecuaciones y las tablas de equivalencia, con el fin de homogenizar el valor de la hectárea en Zona de uso rural de protección, así.

VHB = VB x FAR x FUB

Donde,

FAR = FPT x FTP x FVS

VB = Valor base = 7 SMMLV
FPT = Factor de piso térmico
FTP = Factor tamaño del predio
FVS = Factor valor del suelo en la zona
FAR = Factor de ajuste regional
FUB = Factor usuarios beneficiados

- Cálculo del FPT o Factor de piso térmico

Piso Térmico (PT) msnm	Factor de Piso térmico (FPT)
0<PT <=1.000	0,63
1.00<PT<=2.000	0,77
2.000<PT<=2.500	**0,89**
PT>2.500	1,00

- Cálculo del FTP o Factor tamaño del predio

Tamaño Predio (has)	Factor de Tamaño (FT)
Menos 3,0 Has	2,0
3,1 < predio < 10,0	1,6
10,1 < predio < 20,0	1,4
20,1 < predio < 30,0	1,2
Más de 30,0 Has.	**1,0**

- Cálculo del FVS o Factor valor de suelo

Valor /Has/smmlv	Factor (FVS)
Menos de 5	0,8
De 5 a 10	**0,9**
De 10 a 20	1,0
Más de 20.	1,2

- Cálculo del FUB o Factor usuarios beneficiados

Usuarios beneficiados	Factor usuarios (FUB)
Menos de 500	0,5
De 501 a 2.000	0,6
De 2.001 a 5.000	**0,7**
De 5.001 a 15.000	0,8
De 15.000 a 30.000	0,9

Más de 30.000.	1,0

- Cálculo del FC o Factor de comercialización

Tamaño del predio	Factor (FC)
De 50 a 100 Has	**-10%**
De 101 a 200 Has	-20%
De 201 a 400 Has	-30%
De 401 a 600 Has	-40%
De 601 a 1.000 Has	-50%
Más de 1.000 Has.	-60%

Cuando se trata de ecosistemas boscosos de gran tamaño y en consideración a la poca comercialización de estos predios, al valor final adoptado, se le debe aplicar el factor de comercialización.

VHB = VB x (FPT x FTP x FVS) x FUB

Dónde:

VB	7 SMMLV = 7 X $1.423.500	$ 9.964.500
FPT	2.000>PT <=2.500 (2.149 msnm)	0,89
FTP	Más de 30,0 Has. (35,00 Ha)	1,0
V/Ha		$ 12.000.000
FVS	12.000.000/1.423.500 = 8,43	0,9
FAR	0,89 x 1,0 x 0,9	0,8
FUB	De 2.001 a 5.000	0,7
FC		0.0%
VHB	9.964.500 x 0,8 x 0,7	$ 5.587.095
VHB	Valor adoptado por aproximación (Ha.)	**$ 6.000.000**

- **Valor del terreno**

Con base en los cálculos anteriores, el valor adoptado, es:

Ítem	Unidad	Valor total
Terreno Ambiental	Ha.	$6.000.000

Realizada la verificación física del predio, analizada la información suministrada por la Alcaldía de la Unión Valle del Cauca y adelantado el trabajo de investigación del mercado, basados en la información que precede y en nuestra experiencia en el campo valuatorio, certificamos que el valor del predio en estudio a la fecha, es de:

Departamento:	Valle del Cauca
Municipio:	Versalles
Vereda:	El Jordán
Matrícula Inmobiliaria No:	380-236
Dirección:	Lote de Terreno "BUENA VISTA"
Área Terreno:	35,00 Ha
Área Construida:	51,00

AVALUO COMERCIAL PARA LA VENTA

ITEM	Descripción	Un	Cantidad	V/Unitario	V/total
1	Terreno	Ha	35,00	$ 6.000.000	$ 210.000.000
Valor Avalúo comercial					**$ 210.000.000**

Con base en el análisis de los avalúos comerciales suministrados por la empresa DALFRE, se encuentra que el valor comercial del predio en análisis es el siguiente:

AVALUO COMERCIAL INMUEBLES DALFRE			
PREDIO	**AREAS**	**VALOR AVALUO COMERCIAL**	**VALOR EN LETRAS**
BUENA VISTA	35 Ha	$210,000,000	DOSCIENTOS DIEZ MILLONES PESOS M/CTE
LA SELVA	59Ha + 2.819 m°	$355,691,400	TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE
TOTAL	94+2.819 m°	$ 565.691.400	QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS PESOS M/TE

Una vez realizado el estudio de precios teniendo como referente los avalúos realizados por la empresa DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA, se podría estimar que el valor del presupuesto corresponde a la suma de QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS PESOS M/TE. ($565.691.400).

El municipio amparándose en el análisis realizado, estipula como presupuesto oficial la suma de QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS PESOS M/TE. ($565.691.400)

El valor anteriormente expuesto incluye todos los gastos, impuestos, ganancias, imprevistos, deducciones, y retenciones a los que legalmente haya lugar generados con la presentación de la oferta, suscripción del contrato y su posterior ejecución.

El contratista asumirá en su propuesta todos los impuestos y costos directos e indirectos del contrato, servicios y trabajos necesarios para cumplir el objeto del contrato; gastos legales del contrato, derechos, costos de transportes, papelería, comunicaciones, seguros; salarios, prestaciones sociales, gastos parafiscales, medidas de seguridad, salud ocupacional y cualquier otro costo que de manera directa o indirecta que incida en la ejecución del contrato.

8. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Con ocasión del proceso de selección que se requiere, se procedió a realizar un análisis de la demanda que se presenta sobre este tipo de Contratos en otras entidades estatales del país, a través de la información que se puede extraer de los procesos contractuales publicados en el SECOP II, y que tienen relación directa con el objeto del proceso contractual que nos ocupa.

De la búsqueda realizada se identificaron los procesos que se relacionan en la siguiente tabla.

Nº PROCESO	**TIPO DE CONTRATACIÓN**	**ENTIDAD COMPRADORA**	**OBJETO DEL CONTRATO / LINK**	**VALOR**

CD793-2025	Contratación Directa	CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DE LA FRONTERA NORORIENTA	ADQUISICIÓN DEL PREDIO PÁRAMO QUEBRADA GRANDE, IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 260-190003, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CUCUTILLA PRIORIZADO COMO ÁREAS ESTRATÉGICAS POR EL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA PARA LA PRESERVACIÓN DEL RECURSO HÍDRICO, EN CUMPLIMIENTO DE LOS LINEAMIENTOS ESTABLECIDOS EN EL PLAN DE ORDENACIÓN Y MANEJO DE CUENCAS HIDROGRÁFICAS (POMCA) Y EN CONCORDANCIA CON LAS POLÍTICAS NACIONALES Y REGIONALES DE GESTIÓN AMBIENTAL Y DEL RECURSO HÍDRICO. https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE	$ 2,693,750,000 COP
CD-SGR-1183-2025	Contratación Directa	GOBERNACION DEL DEPARTAMENTO DEL CESAR	ADQUISICION DE UN PREDIO IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 190-196348 PREDIO "EL REFUGIO LOTE 2" PARA LA RESTAURACIÓN DE ECOSISTEMAS DEGRADADOS CON ENFOQUE DE CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y MITIGACIÓN DE LOS EFECTOS OCASIONADOS POR EL CAMBIO CLIMÁTICO EN LA ZONA RURAL DE PUEBLO BELLO CESAR https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE	$ 3,850,000,000 COP
CD773-2025	Contratación Directa	CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DE LA FRONTERA NORORIENTAL	ADQUISICIÓN DEL PREDIO LA CONVENCIÓN IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 260-190511, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CUCUTILLA PRIORIZADO COMO ÁREAS ESTRATÉGICAS POR EL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA PARA LA PRESERVACIÓN DEL RECURSO HÍDRICO, EN CUMPLIMIENTO DE LOS LINEAMIENTOS ESTABLECIDOS EN EL PLAN DE ORDENACIÓN Y MANEJO DE CUENCAS HIDROGRÁFICAS (POMCA) Y EN CONCORDANCIA CON LAS POLÍTICAS NACIONALES Y REGIONALES DE GESTIÓN AMBIENTAL Y DEL RECURSO HÍDRICO. https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE	$ 800,000,000

SE CONCLUYE QUE:

Para satisfacer la necesidad detectada el municipio de La Unión Valle del Cauca considera viable adelantar un proceso de selección" "ADQUISICIÓN DE DOS PREDIOS PARA

DESTINARLOS LA PROTECCIÓN DE ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL Y CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS CON EL FIN DE QUE SIRVAN DE SUMINISTRO DE AGUA A LOS ACUEDUCTOS MUNICIPALES Y RURALES EN EL MUNICIPIO DE LA UNIÓN-VALLE DEL CAUCA" por valor de QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS PESOS M/TE. ($565.691.400) con un plazo para la ejecución del objeto contractual que no podrá superar el treinta y uno (31) de diciembre de 2025, da partir de la legalización y acta de inicio del contrato, el pago se efectuará en un único desembolso, mediante orden del Departamento de Hacienda y Tesorería Municipal de La Unión, Valle del Cauca, a favor de la VENDEDORA YEIMY MARIANA ISAZA MUÑOZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 44.002.612 expedida en Medellín (Antioquia). cuyo valor será imputado a la disponibilidad presupuestal N° 1297 de 16 de diciembre de 2025, expedido por el Departamento Administrativo de Hacienda del Municipio, con cargo a los rubros 2.3.2.02.02.009.3202005.97990.16.0.01.053, 2.3.2.02.02.009.3202005.97990.16.0.01.001, el cual será el presupuesto oficinal para la compra de este predio.

Dado en La Unión Valle a los diecisiete (17) días del mes de diciembre de 2025.



OSCAR MAURICIO CARDONA GARCÍA
SECRETARIO DE AGRICULTURA Y MEDIO AMBIENTE

Proyectó: Oscar Mauricio Cardona García – Secretario de Agricultura y Medio Ambiente
Revisión jurídica: Harold Cairasco- Contratista del Departamento Administrativo Jurídico.