ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS.

AÑO:	2025	PROCESO	CONTRATACIÓN DIRECTA

DEPENDENCIA GENERADORA DE LA NECESIDAD:	SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA					
OBJETO:	COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE DESTINADO A LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES (PTAR) DEL CENTRO POBLADO LA GRAN VIA MUNICIPIO DE GIGANTE HUILA					
PLAZO:	UN (1) MES, CONTADO A PARTIR DE LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE INICIO					
PRESUPUESTO ASIGNADO:	CUARENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS ($44.000.000) M/CTE					
DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL	**N° CDP**	2025001216 del 24 de diciembre de 2025				
TIPO DE CONTRATO	COMPRAVENTA					
LUGAR DE EJECUCIÓN	GIGANTE (HUILA)					
ANTICIPO	**SI**		**NO**	**X**	**Porcentaje%**	**%**
FORMA DE PAGO	El Municipio de Gigante Huila, pagará el valor del presente contrato en único pago de acuerdo a su disponibilidad presupuestal de la siguiente manera: Único pago equivalente al 100% posterior a la suscripción de la escritura pública de compraventa, registro ante la superintendencia de registro y notariado y recibo a satisfacción por parte del MUNICIPIO**.** **Nota 1:** El contratista deberá informar al Municipio la cuenta bancaria (ahorros o corriente), abierta a su nombre, en la cual le serán consignados o transferidos electrónicamente, los pagos que por concepto de la cancelación del valor del contrato le efectúe El Municipio. **Nota 2:** El otorgamiento y registro de la escritura pública de compraventa, y la entrega material del inmueble será libre de gravámenes, limitaciones al dominio, medidas cautelares, arrendamientos u ocupaciones de terceros, con saneamiento por evicción. Los gastos notariales, registrales, de legalización y de adquisición de garantías correrán por mi cuenta. **Nota 3**: Para efectuar el pago de las facturas y/o documentos equivalentes radicados en la entidad contratante, estas deben ser entregadas en las instalaciones de la misma, para posterior revisión y visto bueno. Así mismo, EL CONTRATISTA debe comprometerse a adjuntar la documentación del cobro de la obligación dineraria (Factura / Informe de Gestión / Acta de satisfacción / Pago de seguridad social), en la plataforma del SECOP II. En caso de no ser adicionada, la entidad no responderá por las posibles demoras en trámite.					

	Todo pago está sujeto a la Programación Anual Mensualidad de Caja PAC del Municipio, sin generar intereses moratorios. La entrega de los elementos o el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales no se hallan supeditados, en ningún caso, al giro del Municipio. Parágrafo: El municipio de Gigante (H), realizará el pago dentro de los 30 días hábiles siguientes a la presentación de la respectiva cuenta de cobro, con todos los documentos y anexos correspondientes.			
MODO DE SEGUIMIENTO O CONTROL	**INTERVENTORÍA**		**SUPERVISIÓN**	**X**

2

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

La Constitución Política de Colombia dispone en su artículo 209 que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad e imparcialidad, así como en los de coordinación, descentralización, delegación y desconcentración. En ese mismo sentido, establece que las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado.

De igual manera, la Carta Política reconoce al municipio como la entidad territorial fundamental de la división político-administrativa del Estado, a la cual 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, propiciar el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes, conforme a lo dispuesto en el artículo 311 superior.

Así mismo, el artículo 2 de la Constitución Política define como 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. En concordancia con lo anterior, 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, así como para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

Para el desarrollo de estos mandatos constitucionales, la Constitución Política de 1991 diseñó una estructura orgánica conformada por diversos órganos y entidades, cada uno con un marco de competencias definido desde el propio texto constitucional y desarrollado por la ley, orientado a garantizar la eficacia del accionar estatal en los distintos ámbitos de interés público.

En el orden constitucional vigente, se impone a los municipios la responsabilidad de asegurar la prestación eficiente de los servicios públicos y de ejecutar las obras que demande el progreso local, conforme a los artículos 311 y 365 de la Constitución Política. Igualmente, corresponde al Concejo Municipal autorizar al alcalde para la adquisición y enajenación de bienes inmuebles de propiedad pública, de acuerdo con lo previsto en el numeral 3 del artículo 313 superior. En este marco competencial, la adquisición del predio requerido por el Municipio de Gigante (Huila) se configura como un medio idóneo, necesario y proporcional para garantizar el saneamiento básico, la protección de la salud pública y la preservación del ambiente, siempre sujeta a la previa autorización del Concejo Municipal como requisito habilitante para la disposición patrimonial. Este derrotero armoniza la finalidad social del Estado con los principios de planeación, legalidad y eficiencia, y orienta la actuación administrativa hacia la materialización efectiva de bienes y servicios esenciales para la comunidad.

El artículo 365 de la Constitución Política consagra que los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado y le impone a las autoridades el deber de asegurar su prestación eficiente, manteniendo la regulación, el control y la vigilancia sobre los mismos. En este contexto, el saneamiento básico —que comprende el servicio de alcantarillado y el tratamiento de las aguas residuales— constituye una obligación constitucional de carácter imperativo, orientada a la protección de la dignidad humana, la salud pública y el derecho colectivo a un ambiente sano. En consecuencia, la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) se erige como el instrumento técnico indispensable para materializar dicho mandato superior, al permitir la adecuada disposición de las aguas residuales, prevenir la contaminación de los cuerpos hídricos y mitigar los impactos negativos sobre los asentamientos humanos y los ecosistemas.

La Ley 142 de 1994 desarrolla este mandato constitucional y establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, asignando responsabilidades concretas a los municipios, a las entidades prestadoras y a los usuarios. En particular, impone a los municipios el deber de garantizar la prestación eficiente de los servicios públicos domiciliarios, y a los prestadores la obligación de cumplir con los estándares de calidad, continuidad y cobertura, bajo la inspección, vigilancia y control de las autoridades competentes. Desde esta perspectiva, la infraestructura de tratamiento de aguas residuales no constituye un elemento accesorio del sistema, sino un componente estructural e indispensable del servicio de alcantarillado, sin el cual resulta jurídicamente inviable el cumplimiento de las obligaciones técnicas, sanitarias y ambientales que condicionan su adecuada operación. En consecuencia, la planeación, financiación, ejecución, operación y mantenimiento de una PTAR hacen parte del núcleo esencial de las cargas públicas asignadas por la ley a los responsables de la prestación del servicio.

En el marco ambiental, el Decreto 3930 de 2010 —compilado y desarrollado por el Decreto 1076 de 2015— regula los usos del recurso hídrico, el régimen de vertimientos y los instrumentos de planeación y control, entre ellos el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos (PSMV) y el permiso de vertimientos. Tales disposiciones obligan a que todo prestador formule, ejecute y mantenga actualizado su PSMV, y a que tramite y cumpla el permiso de vertimientos, soportado en caracterizaciones, modelaciones y metas de reducción de carga contaminante. Este andamiaje normativo articula la obligación de hacer (construir, ampliar o mejorar la PTAR) con la obligación de resultado (cumplir los límites en el punto de descarga), bajo seguimiento periódico de la autoridad ambiental y con consecuencias jurídicas en caso de incumplimiento.

La Resolución 631 de 2015 establece los parámetros y valores límite máximos para vertimientos a cuerpos de agua superficiales y a sistemas de alcantarillado público, constituyendo el estándar mínimo de desempeño del efluente tratado. Dicha norma no solo define concentraciones objetivo (p. ej., DBO, DQO, SST, nutrientes y otros contaminantes) sino que además condiciona el diseño, la selección tecnológica y la operación de la PTAR, pues impone caracterizaciones representativas del afluente, balances de masa, criterios de robustez y programas de monitoreo que garanticen la trazabilidad del cumplimiento. En términos jurídicos, el acatamiento de la Resolución 631/2015 es el criterio verificable que demuestra la eficacia de la infraestructura frente al deber constitucional y legal de proteger la salud y el ambiente.

En síntesis, de la concurrencia entre el artículo 365 de la Constitución, la Ley 142 de 1994, el Decreto 3930 de 2010 (y su compilación en el D. 1076 de 2015) y la Resolución 631 de 2015, se desprende un deber público integral: planear, construir, poner en marcha y operar plantas de tratamiento cuando las cargas y caudales lo exijan para cumplir el permiso de vertimientos y los límites normativos. De esta manera, la PTAR deja de ser un simple proyecto de infraestructura para convertirse en el instrumento jurídico-técnico mediante el cual el Estado honra su finalidad social, garantiza la efectividad de los derechos a la salud y al ambiente sano, y evita contingencias administrativas, patrimoniales y sancionatorias derivadas del incumplimiento de la normatividad aplicable.

En desarrollo de lo anterior, el régimen municipal previsto en la Ley 136 de 1994, modificado por la Ley 1551 de 2012, exige que el Concejo Municipal autorice al Alcalde para perfeccionar el negocio jurídico de adquisición del inmueble. Así, la actuación administrativa debe iniciarse con la gestión y obtención del Acuerdo Municipal que

faculte expresamente la compra del predio previamente identificado para la localización, construcción y operación de la PTAR, asegurando la competencia y la legalidad del proceder.

En virtud del artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007, la adquisición de inmuebles por entidades estatales procede por contratación directa, modalidad excepcional que autoriza prescindir de un procedimiento competitivo sin mengua de los principios de selección objetiva y planeación. En consecuencia, se deja debidamente motivada la decisión de adquirir el predio identificado, acreditando la conveniencia y necesidad públicas, la razonabilidad del precio con sustento en avalúo comercial idóneo y la idoneidad técnica y jurídica del lote respecto de la finalidad pública prevista; todo ello con soporte documental suficiente que garantiza transparencia, trazabilidad y sujeción al marco normativo aplicable.

En el caso sub examine, el propietario ha manifestado su voluntad de enajenar el inmueble, por lo que el procedimiento se enmarca en la enajenación voluntaria prevista en la Ley 9 de 1989 y desarrollada por la Ley 388 de 1997, siguiendo como referente de precio el avalúo comercial elaborado por el IGAC, entidad que haga sus veces o peritos autorizados conforme al Decreto 1420 de 1998. En tal contexto, y sin perjuicio de la contratación directa aplicable a la adquisición de inmuebles en los términos del Decreto 1082 de 2015, la Administración deja motivada la selección objetiva de la alternativa ofrecida por la propietaria con base en (i) la idoneidad locacional del predio — compatibilidad con ordenamiento territorial y determinantes ambientales—, (ii) su aptitud técnica para el perfil de la infraestructura sanitaria proyectada, incluyendo disponibilidad de accesos, servidumbres y área útil conforme al marco técnico sectorial vigente, y (iii) la razonabilidad del precio debidamente soportada en el avalúo. Con ello se acredita la conveniencia, necesidad y proporcionalidad de la decisión pública bajo los principios de planeación, economía y eficiencia, y se habilita la formalización por compraventa mediante escritura pública y registro, conforme al régimen de enajenación voluntaria y a las reglas de valoración aplicables.

La naturaleza rural del predio y su localización en la Gran Vía constituyen un indicio reforzado de idoneidad locativa para equipamientos de saneamiento básico; verificada la compatibilidad urbanística con el POT vigente y el cumplimiento de los condicionantes ambientales ante la autoridad competente, dicha idoneidad se encuentra plenamente acreditada. La integración de estos soportes —uso del suelo permitido, conceptos técnicos y permisos ambientales— enlaza la disponibilidad jurídica del lote con su aptitud técnico–funcional, anclando la decisión de compra a los fines de utilidad pública (salud, ambiente y saneamiento) y al principio de planeación que rige la actuación administrativa.

La adquisición del predio identificado se impone como la alternativa idónea, necesaria y proporcional para satisfacer un fin público esencial: garantizar el saneamiento básico y, con ello, la protección de la salud pública y del ambiente de la comunidad de Gigante – La Gran Vía. En efecto, (i) su ubicación estratégica en Cachaya (hoy conocido como La Gran Vía), (ii) la naturaleza rural y el área útil disponible que permite la implantación del equipamiento con posibilidades de ampliación futura, (iii) la compatibilidad urbanística verificada con el instrumento de ordenamiento territorial, (iv) la viabilidad técnica acreditada en términos de accesos, servidumbres para conducciones y energía, topografía y geotecnia favorables, (v) el cumplimiento de condicionantes ambientales y de los estándares de vertimiento, y (vi) la razonabilidad del precio fijada con base en avalúo comercial idóneo (D. 1420/1998), constituyen un haz de elementos objetivos que desaconsejan soluciones diferentes y otorgan certeza técnica y jurídica a la decisión. Además, la voluntad expresa de enajenar por parte de la propietaria habilita el trámite por enajenación voluntaria (Ley 9/1989 y Ley 388/1997), mientras que el encuadre de la compra en contratación directa (art. 2, num. 4, lit. i, Ley 1150/2007; arts. 2.2.1.2.1.4.1 y 2.2.1.2.1.4.10, D. 1082/2015), bajo los principios de planeación y selección objetiva (Ley 80/1993), asegura transparencia, economía y eficiencia. No adquirir este predio —que reúne las condiciones locativas, técnicas, ambientales y económicas requeridas— expondría a la Administración a mayores costos, dilaciones y riesgos de incumplimiento regulatorio (PSMV, permiso de vertimientos y Resolución 631/2015), contrariando los fines del Estado (arts. 2, 311 y 365 C.P.) y el mandato de asegurar el acceso efectivo a los servicios públicos básicos para la población beneficiaria. Por ello, la compra propuesta no solo es conveniente, sino jurídicamente exigible como medio adecuado para materializar el interés general en el territorio**.**

En armonía con el principio de selección objetiva (Ley 80 de 1993 y art. 5 de la Ley 1150 de 2007), la Secretaría de Planeación e Infraestructura realizó el reconocimiento proporcional del mercado inmobiliario en el área de influencia, conforme al art. 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015; no obstante, a partir de las verificaciones técnicas efectuadas —ubicación y accesibilidad, distancias a colectores y trazados proyectados, topografía y geotecnia favorables, área útil disponible y posibilidades de expansión, condicionantes de riesgo controlables y disponibilidad de servidumbres e infraestructura de apoyo— se acreditó que el inmueble cumple las condiciones técnicas requeridas para la implantación de una planta de tratamiento de aguas residuales, razón por la cual resulta idóneo para la entidad.

De igual forma, la Secretaría de Planeación e Infraestructura efectuó las verificaciones legales y registrales del inmueble —Certificado de Tradición y Libertad vigente (no superior a treinta días) para acreditar titularidad plena, linderos y estado jurídico; saneamiento previo de eventuales gravámenes o medidas cautelares; paz y salvo de impuesto predial y valorización; constancias de no deuda por servicios públicos; y certificaciones de no afectación por BIC ni inclusión en áreas protegidas—, tramitando hasta su plena superación cualquier contingencia (sucesiones en curso, posesiones u ocupaciones, limitaciones al dominio) antes de la suscripción del contrato. Este conjunto de validaciones no solo asegura que el bien se adquiera jurídicamente saneado, con seguridad jurídica y sujeción a los principios de legalidad, planeación, transparencia y selección objetiva, sino que acredita la necesidad de contratar: al existir un inmueble que cumple las exigencias jurídicas para su transferencia, se torna pertinente, proporcional y eficiente culminar la adquisición a fin de materializar los fines del Estado y garantizar el acceso efectivo a servicios públicos básicos de la población del Municipio de Gigante – La Gran Vía, evitando dilaciones, sobrecostos y riesgos de incumplimiento regulatorio.

En mérito de lo expuesto, verificada la competencia y la autorización previa del Concejo Municipal mediante acuerdo municipal No. 005 del 3 de abril de 2025 “POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN FACULTADES AL ALCALDE MUNICIPAL PARA COMPRA DE PREDIOS DE INTERÉS PÚBLICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PARA EL BENEFICIO DE COMUNIDADES DEL SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE GIGANTE” modificado por el acuerdo municipal No. 021 del 11 de julio de 2025 acredita la procedencia de la contratación directa por adquisición de inmuebles (art. 2, num. 4, lit. i, Ley 1150 de 2007) y el cumplimiento de las reglas de planeación del Decreto 1082 de 2015; practicado el avalúo comercial idóneo como referente de precio; constatada la titularidad plena y la situación registral del predio mediante certificado de tradición y libertad vigente, así como la capacidad y representación del enajenante y la inexistencia de inhabilidades, incompatibilidades y conflictos de interés conforme al Estatuto General de Contratación, resulta procedente adelantar el presente proceso contractual. Lo anterior justifica la necesidad de contratar, en tanto la adquisición proyectada constituye el medio idóneo, proporcional y eficiente para materializar.

De esta forma, con la finalidad de cumplir con los compromisos adquiridos en el relacionado proyecto así como con metas establecidas en el Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027 DEL MUNICIPIO DE GIGANTE– HUILA aprobado mediante acuerdo municipal N°003 de 2024, en el cual se estableció la dimensión 4 SOÑEMOS CON UNA INFRAESTRUCTURA DE CALIDAD PARA LOS GIGANTEÑOS con el objetivo de Lograr que la comunidad giganteña cuente con una infraestructura de calidad y futurista a la par que lograr el fortalecimiento institucional y financiero que le permita a la administración municipal programar y ejecutar el mantenimiento preventivo y correctivo oportuno de toda la infraestructura municipal. De esta forma, en esta dimensión se encuentra el programa: Acceso de la población a los servicios de agua potable y saneamiento básico, donde en el marco de este programa se formuló el proyecto de Inversión con código BPIN No. 202400000004511 denominado FORTALECIMIENTO PARA EL ACCESO DE LA POBLACIÓN A LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BÁSICO EN EL MUNICIPIO DE GIGANTE.

En mérito de lo expuesto, verificada la competencia y la autorización previa del Concejo Municipal para disponer y adquirir bienes inmuebles; acreditada la procedencia de la contratación directa por adquisición de inmuebles (art. 2, num. 4, lit. i, Ley 1150 de 2007) y el cumplimiento de las reglas de planeación del Decreto 1082 de 2015;

practicado el avalúo comercial idóneo como referente de precio; constatada la titularidad plena y la situación registral del predio mediante certificado de tradición y libertad vigente, así como la capacidad y representación del enajenante y la inexistencia de inhabilidades, incompatibilidades y conflictos de interés conforme al Estatuto General de Contratación, resulta procedente adelantar el presente proceso contractual. Lo anterior justifica la necesidad de contratar, en tanto la adquisición proyectada constituye el medio idóneo, proporcional y eficiente para materializar los fines del Estado (arts. 2, 311 y 365 C.P.), garantizando el acceso efectivo a los servicios públicos básicos y la protección de la salud y del ambiente en beneficio de la población del Municipio de Gigante – La Gran Vía, bajo los principios de economía, eficiencia, transparencia y selección objetiva.

2. ALTERNATIVAS Y FORMAS DE SOLVENTAR LA NECESIDAD

En desarrollo del artículo 209 de la Constitución Política, las actuaciones contractuales del Municipio de Gigante deben regirse por los principios de transparencia, economía, responsabilidad y selección objetiva. En ese marco, la modalidad de selección aplicable para la adquisición del bien inmueble requerido corresponde a la contratación directa, con fundamento en el artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007 (compra de inmuebles por las entidades estatales), en concordancia con los artículos 2.2.1.2.1.4.1 (acto de justificación) y 2.2.1.2.1.4.10 (reglas especiales para adquirir inmuebles) del Decreto 1082 de 2015. Adicionalmente, por tratarse de enajenación voluntaria, resultan aplicables la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997, que ordenan estructurar la negociación con base en avalúo comercial idóneo y perfeccionarla mediante escritura pública e inscripción registral.

En cumplimiento de sus competencias, la Secretaría de Planeación e Infraestructura adelantó la planeación contractual y recaudó los soportes técnicos, jurídicos y presupuestales exigidos: (i) verificación de competencia y autorización previa del Concejo Municipal al Alcalde para adquirir bienes inmuebles (art. 313.3 C.P. y art. 32, par. 4, Ley 136 de 1994, mod. Ley 1551 de 2012); (ii) elaboración del acto de justificación y de los estudios y documentos previos, con inclusión en el Plan Anual de Adquisiciones y soporte CDP/CRP (Decreto 111 de 1996); (iii) práctica de avalúo comercial por IGAC o perito habilitado conforme al Decreto 1420 de 1998, como referente objetivo de precio; (iv) estudio de títulos y certificado de tradición y libertad vigente, constatando titularidad plena y ausencia de gravámenes o medidas; (v) verificación de capacidad y representación del enajenante y de la inexistencia de inhabilidades, incompatibilidades y conflictos de interés (Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007); y (vi) compatibilidad urbanística con el POT y observancia de determinantes ambientales aplicables (Decreto 1077 de 2015 y concordantes del sector ambiente).

Con base en las verificaciones técnicas practicadas —ubicación estratégica, área útil suficiente, topografía y geotecnia favorables, accesibilidad y servidumbres para redes e infraestructura eléctrica, y condicionantes de riesgo controlables— y en la voluntad expresa de enajenar manifestada por la propietaria (régimen de enajenación voluntaria), el predio acredita idoneidad técnica y jurídica para el fin público perseguido. La razonabilidad del precio, soportada en el avalúo, y la trazabilidad del expediente (publicidad en SECOP, matrices de criterios verificables, actas y conceptos) materializan la selección objetiva aun en contratación directa, garantizando economía, eficiencia y transparencia.

En virtud de lo expuesto, se configura y justifica jurídicamente la procedencia de adelantar el proceso de adquisición del inmueble bajo la modalidad excepcional de contratación directa, cumpliendo los mandatos de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015. La compra propuesta responde a los fines del Estado (arts. 2, 311 y 365 C.P.), asegura el acceso efectivo a servicios públicos básicos y previene contingencias fiscales, disciplinarias y ambientales derivadas de la inacción o de soluciones locativamente inadecuadas, habilitando el perfeccionamiento contractual mediante escritura pública e inscripción en la ORIP del Círculo de Garzón (Huila).

3. OBJETO Y CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

OBJETO: COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE DESTINADO A LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES (PTAR) DEL CENTRO POBLADO LA GRAN VIA MUNICIPIO DE GIGANTE HUILA.

Tabla 1: Codificación en el sistema UNSPSC

Código UNSPSC	DESCRIPCIÓN DE ARTICULO
95101700	Lote industrial
95101800	Lotes gubernamentales

Especificaciones Técnicas:

Datos básicos del predio:

Nombre del predio:	Ubicado en la vereda Cachaya (hoy la gran vía) del municipio de Gigante - Huila
Propietario:	CARLOS JULIO MENDEZ
Numero de Cedula:	2.356.339
Matricula Inmobiliaria:	202-12353
Código catastral:	41306000200000006029500000000

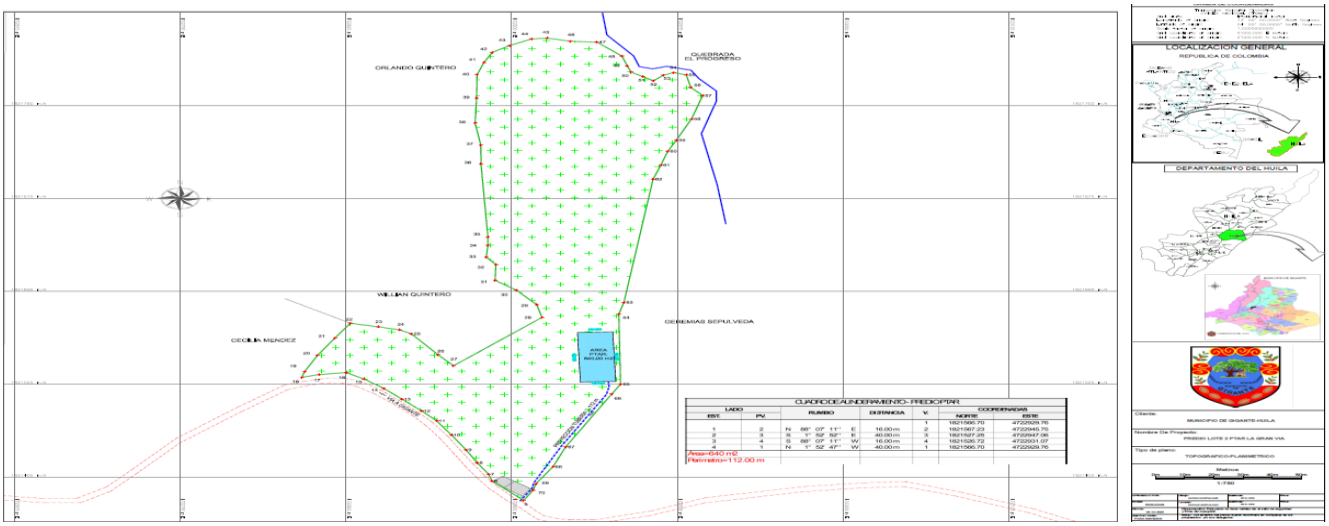
El lote de terreno rural, denominado "**LOTE DE TERRENO**" está ubicado en la vereda LA GRAN VIA jurisdicción del municipio de Gigante – Huila, con una extensión superficiaria aproximada de **CUATRO HECTÁREAS (4,00 Ha)**, sin embargo en el marco del presente proceso contractual se van adquirir **640,00 m^2**de conformidad con los siguientes linderos:

NORTE: Colinda con el predio denominado **LOTE 1 (predio General)**, desde el punto 1 hasta el punto 2, en una distancia de 16 metros.

SUR: Colinda con el predio denominado **LOTE 1 (predio General)**, desde el punto 2 hasta el punto 3 en una distancia de 40.00 metros

ORIENTE: Colinda con el predio denominado **LOTE 1 (predio General),** desde el punto 3 hasta el punto 4, en una distancia de 16.00 metros

OCCIDENTE: Colinda con el predio denominado **LOTE 1 (predio General),** desde el punto 4 hasta el punto 1, punto de partida donde cierra en una distancia de 40.00 metros



A. Obligaciones Generales del Contratista: Sin perjuicio de las demás obligaciones que se desprendan de la Constitución Política de 1991, del Estatuto General de Contratación Pública, al igual que aquellas que sean consustanciales o inherentes a las mismas, así no estén expresamente mencionadas en los documentos contractuales, entre otras, las siguientes:

1. Suscribir oportunamente el acta de inicio y el acta de liquidación del contrato de compraventa (si se conviene esta última), conjuntamente con el supervisor del mismo.
2. Mantener estricta reserva y confidencialidad sobre la información que conozca por causa o con ocasión de la orden o contrato.
3. Presentar al supervisor del contrato, los informes requeridos durante el plazo contractual donde se indique el grado de avance de las actividades u obligaciones, y adjuntar los soportes correspondientes.
4. Responder ante las autoridades competentes por los actos u omisiones que ejecute en desarrollo del contrato, cuando con ellos se cause perjuicio a la administración o a terceros, en los términos del artículo 52 de la Ley 80 de 1993.

B. Obligaciones Específicas del Contratista

1. El VENDEDOR se obliga a transferir el dominio del bien inmueble objeto de este contrato libre de demandas civiles, embargos, hipotecas, ocupaciones de hecho, contratos de anticrisis, pleitos pendientes, censos, condiciones resolutorias, limitaciones a la propiedad y en general libre de gravámenes o limitaciones de dominio, y que en todo caso se obliga al saneamiento de la venta conforme a la ley.
2. Los costos notariales y de registro serán asumidos por el vendedor.
3. Realizar la venta con todas sus anexidades, servidumbres y dependencias, servicios públicos y sin hacer para sí mismo ninguna clase de reservas.
4. Garantizar la entrega oportuna del bien inmueble al Municipio de Gigante – Huila
5. Cumplir con la suscripción de la escritura pública, como requisito previo para el pago del porcentaje acordado para valor del bien y la entrega bien inmueble objeto del proceso de contrato de compraventa, en concordancia con lo establecido en el estudio y los documentos previos.
6. Adjuntar los anexos que certifiquen el cumplimiento del objeto contractual y demás obligaciones derivadas del mismo, según el valor facturado.
7. Entregar el inmueble a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones, incluso en lo relacionado con los impuestos de valorización, predial y complementarios.
8. Sanear a la administración municipal de todo vicio oculto derivado de la compra de predio.
9. Obrar con lealtad y buena fe en la ejecución del contrato.
10. Las demás inherentes a la naturaleza del contrato

C. Obligaciones de la entidad.

Serán obligaciones del Municipio, a más de aquellas que corresponde normativamente, las siguientes:

1. Cumplir con las condiciones establecidas en los Documentos del Proceso de Contratación.
2. Pagar la remuneración por la ejecución del contrato en los términos pactados en este documento.
3. Exigir al Contratista la Ejecución Idónea y Oportuna del objeto contratado.
4. Exigir que los bienes contratados sean de Óptima Calidad.
5. Pagar el valor del contrato en la forma y tiempo pactados en el mismo.
6. Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y garantías a que hubiere lugar.
7. Verificar el pago de Seguridad Social, Pensión y Riesgos Laborales (si fuere el caso).

8. Resolver las peticiones que le sean presentadas por el contratista en los términos consagrados en la Ley.
9. Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de él hacen parte.
10. Proyectar las actas que surjan de la ejecución del contrato a celebrarse, incluyendo el Acta de Liquidación de conformidad con lo regulado en la Ley sobre la materia.

4. VERIFICACIÓN DE PERMISOS, LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

Que, de conformidad con el Artículo 311 de la Constitución Política, en concordancia con lo establecido en la Ley 136 de 1994 modificado por la Ley 1551 de 2015, es facultad del Alcalde Municipal ordenar el gasto y tramitar la escogencia de contratistas, adjudicar, celebrar contratos y convenios interadministrativos, adelantar todas las actividades relacionadas con la escogencia y adjudicación de contratos que persigan el cumplimiento de la misión de las diferentes Secretarías.

Que el honorable concejo municipal faculto al Alcalde para adelantar los tramite precontractuales y contractuales para la adquisición del predio mediante el acuerdo municipal 005 del 2025 modificado por el acuerdo municipal 021 de 2025.

5. MODALIDAD DE SELECCIÓN, SU JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

El parágrafo 1 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 exige que la entidad estatal debe justificar de manera previa a la apertura del proceso de selección de que se trate, los fundamentos jurídicos que soportan la modalidad de selección.

El literal i), numeral 4, del artículo 2, de la Ley 1150 de 2007, establece: "MODALIDADES DE SELECCIÓN (…) 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 de la ley 1082 de 2015, las Entidades Estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa siguiendo 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.*

De 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.

Por tanto, es posible concluir que, habiendo varios inmuebles que podrían satisfacer la necesidad de la entidad estatal, se deben comparar entre sí, para examinar sus condiciones, opciones de compra, semejanzas o

diferencias en términos de sus características, ubicación, precio, forma de pago y situación jurídica, entre otros aspectos. Cabe mencionar que la norma no señala un número específico de inmuebles para comparar, por lo que la entidad estatal deberá determinarlo en cada caso particular, de acuerdo con el resultado del estudio del sector que realice.

Teniendo en cuenta la naturaleza del servicio a contratar 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 específica 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."*

De esta forma, la entidad requiere la adquisición del predio ubicado en la vereda Cachaya (hoy en día centro poblado la Gran Vía), el cual permita la construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) del centro poblado referenciado, en atención a las condiciones técnicas ostentadas. Dichas condiciones garantizan la viabilidad del proyecto, al cumplir con los criterios necesarios de ubicación, topografía, accesibilidad y factibilidad técnica, indispensables para el adecuado diseño, construcción y operación de la infraestructura proyectada.

6. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y SU JUSTIFICACIÓN

El presupuesto oficial para la ejecución de la presente compra del predio, es la suma de CUARENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS ($44.000.000) M/CTE, el cual se sustenta en las consideraciones y avaluó realizado de conformidad al proceso contractual MG-SPI-MC041-2025 DE 2025 cuyo objeto fue PRESTACION DE SERVICIOS PARA REALIZAR AVALUOS COMERCIALES YAREAS DE INMUEBLES URBANOS Y RURALES UBICADOS EN EL MUNIICPIO DE GIGANTE HUILA, mediante el cual el perito JAIRO ALONSO ESCOBAR TRUJILLO inscrito ante CORPOLONJAS determino que el valor del predio es cuarenta y cuatro millones de pesos de pesos ($44.000.000) M/cte.

Se deja constancia además que de conformidad al artículo 13 de la ley 9 de 1989, la entidad mediante oficio remitió realizó la oferta por cuarenta y cuatro millones de pesos ($44.000.000) M/CTE, por 640mt2 siendo aceptada por parte del prometiente vendedor CARLOS JULIO MENDEZ identificado con C.C 2.356.339.

7. CRITERIOS DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA

De conformidad con el decreto 1082 de 2015 y con el fin de verificar la idoneidad para el desarrollo de las actividades de la necesidad que se requiere satisfacer, se considera que esa persona debe acreditar la propiedad de inmueble de interés, en este caso, el estudio de suelos y el estudio de títulos suscrito por la Secretaria de

Planeación e Infraestructura en el que da el aval jurídico al no presentar limitaciones al dominio, gravámenes ni medidas cautelares vigentes, además se encuentra a paz y salvo en impuestos el predio. De esta forma la propia relacionada secretaria al ser la dependencia generadora de la necesidad solicito y verifico los siguientes documentos:

1. Oferta del predio realizada por el municipio
2. Respuesta de oferta realizada por promitente vendedor
3. Fotocopia del documento de identidad del promitente vendedor.
4. Fotocopia legible del Registro Único Tributario -RUT- expedido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales –DIAN actualizado.
5. Certificados de antecedentes disciplinarios
6. Certificados de antecedentes fiscales
7. Certificados de antecedentes judiciales
8. Certificados de medidas correctivas
9. Certificados de antecedentes REDAM.
10. Paz y salvo Empugigante.
11. Paz y salvo de impuesto predial.
12. Certificado de libertad y tradición.
13. Escritura púbica del predio.
14. Levantamiento topográfico del predio
15. Estudio de suelo
16. Declaración de bienes y rentas (Función pública).
17. Registro de Conflictos de Intereses (Función pública).
18. Registro SECOP II (CONSTANCIA DE INSCRIPCION).
19. Manifestación de voluntad de enajenar.

8. ANÁLISIS DEL SECTOR

Para el caso de adquisición de un bien inmueble por parte del Municipio de Gigante (Huila), el análisis del sector exigido en la etapa de planeación se articula de manera congruente con el avalúo comercial del predio, dado que—por su naturaleza única y no estandarizada—el referente técnico-económico idóneo para estimar el valor y la razonabilidad de la compra es precisamente el avalúo practicado por institución especializada o perito habilitado, conforme al Decreto 1082 de 2015 (art. 2.2.1.2.1.4.10) y a la metodología del Decreto 1420 de 1998 y lineamientos del IGAC. En este contexto, el análisis del sector no se limita a promediar precios históricos de “servicios” comparables (inaplicable tratándose de inmuebles singulares), sino que integra el estudio de oferta inmobiliaria disponible, la verificación de idoneidad locativa (uso del suelo y determinantes urbanísticas/ambientales) y la validación del precio de referencia fijado por el avalúo, como soporte de selección objetiva, economía y eficiencia en contratación directa por inmuebles.

Así, en armonía con el art. 2.2.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 (análisis de mercado/sector en la planeación) y con las reglas especiales para adquirir inmuebles del mismo decreto, la Administración: (i) constata la existencia y idoneidad de la oferta inmobiliaria que satisface la necesidad; (ii) toma como criterio obligatorio el avalúo comercial para fijar el precio de negociación; y (iii) documenta la trazabilidad de la decisión con estudios y soportes técnicos y registrales. En casos de enajenación voluntaria—como el presente—, este andamiaje se complementa con el régimen de la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997, que prevén la negociación voluntaria con base en avalúo y su perfeccionamiento mediante escritura pública e inscripción. En suma, el análisis del sector y el avalúo no son ejercicios aislados sino componentes coherentes de una misma verificación de legalidad, conveniencia y razonabilidad del precio en la compra directa de inmuebles.

PERSPECTIVA LEGAL

De conformidad con el régimen de contratación directa para la adquisición de bienes inmuebles, el procedimiento se sujeta al artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015, que exige (i) avalúo por institución especializada de los inmuebles que satisfacen la necesidad pública y (ii) análisis y comparación de condiciones y opciones de adquisición para escoger la alternativa más favorable, bajo los principios de selección objetiva, economía y eficiencia. La causal se enmarca en la contratación directa del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, aplicable con plena observancia de los principios de la función administrativa (arts. 1, 2 y 209 C.P.) y de la contratación estatal. Cuando la operación implique declaratoria de utilidad pública o, en su defecto, negociación voluntaria previa a una eventual expropiación, resultan pertinentes la Ley 9 de 1989 (adquisición por enajenación voluntaria y expropiación) y la Ley 388 de 1997 (instrumentos de gestión del suelo, utilidad pública y adquisición predial para obras públicas), en armonía con el POT vigente. Asimismo, la Entidad debe cumplir los deberes de planeación y publicidad del Plan Anual de Adquisiciones (PAA) en SECOP.

PERSPECTIVA FINANCIERA

La modalidad es contratación directa para adquisición de inmuebles; por tanto, el énfasis no recae en puntuar capacidad financiera de oferentes, sino en asegurar precio de mercado (con base en avalúo de institución especializada) y conveniencia económica para la Entidad, comparando opciones y documentando la selección objetiva. Conforme a la Ley 1150 de 2007, art. 6, en los casos de contratación directa no se exige RUP ni su clasificación; la Entidad debe verificar directamente las condiciones del enajenante cuando resulte necesario. El pago podrá condicionarse a la perfección y registro de la escritura y a la entrega material del inmueble libre de gravámenes y de ocupaciones, siguiendo la buena práctica de protección del recurso público.

PERSPECTIVA TECNICA

La Secretaría de Planeación e Infraestructura emite concepto técnico favorable para la adquisición del predio, calificándolo como la opción más costo-eficiente y técnicamente viable para la PTAR del centro poblado La Gran Vía. Su selección responde a una evaluación multicriterio donde priman: 1) Su ubicación altimétrica, que maximiza la eficiencia hidráulica por gravedad y reduce costos energéticos operativos; 2) Su compatibilidad con el uso del suelo y cumplimiento de distancias de retiro sanitario para la mitigación de impacto social; y 3) Una topografía que optimiza la constructibilidad del sistema. En consecuencia, el predio garantiza la sostenibilidad del proyecto y el cumplimiento de los objetivos de saneamiento básico del municipio

ANÁLISIS DE LA OFERTA

En armonía con las Guías de Colombia Compra Eficiente sobre planeación y análisis del mercado, el examen de la oferta de enajenación en procesos de adquisición directa de inmuebles se realiza con enfoque de selección objetiva, garantizando razonabilidad técnica y económica. Dado el carácter singular y no estandarizado del bien raíz, el referente técnico-económico primario es el avalúo comercial elaborado por institución especializada o perito habilitado, conforme a la metodología del Decreto 1420 de 1998, el art. 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015 y los lineamientos del IGAC. Así, el “análisis del sector/mercado” no se soporta en promedios de precios de servicios, sino en la congruencia entre el precio ofertado y el valor concluyente del avalúo, como condición mínima para la eficiencia del gasto y la prevención de sobreprecios.

Bajo este marco, la Entidad verifica que la oferta cumpla, al menos, con tres bloques habilitantes: (i) jurídico-registral (título y tradición suficiente, certificado de tradición y libertad vigente, inexistencia de gravámenes/medidas que impidan transferir, legitimación y capacidad del enajenante, inexistencia de inhabilidades/incompatibilidades); (ii) técnico-locativo (uso del suelo compatible con el instrumento de ordenamiento territorial; determinantes urbanísticas y ambientales; área útil efectiva; accesos y servidumbres; condiciones topográficas y geotécnicas que habiliten la implantación del equipamiento); y (iii) económico-financiero (precio alineado con el avalúo, condiciones de pago asociadas a hitos notariales y registrales y ausencia de riesgos de anticipo sin contraprestación). Cuando existan alternativas disponibles que atiendan la misma necesidad, se documenta una matriz comparativa (precio

vs. avalúo, idoneidad locativa, costos de adecuación, riesgos), escogiendo la opción más favorable para la Entidad, en los términos de la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007.

Finalmente, conforme a CCE y al D. 1082/2015 (arts. 2.2.1.1.6.1 y 2.2.1.2.1.4.1), el análisis de la oferta se integra en los estudios y documentos previos con trazabilidad: acto de justificación de la modalidad, avalúo y su memoria, soportes registrales y urbanísticos/ambientales, esquema de riesgos y tratamiento, y constancia de publicidad en SECOP. En los eventos de enajenación voluntaria (Ley 9 de 1989 y Ley 388 de 1997), se verifica la voluntad expresa de vender, y se perfecciona la operación mediante escritura pública e inscripción. Con ello, la evaluación de la oferta asegura legalidad, conveniencia e idoneidad económica, y materializa los principios de planeación, transparencia, economía y responsabilidad en la contratación directa para adquisición de inmuebles.

HISTORICO DE CONTRATACION BAJO EL OBJETO EN ESTUDIO

En el Estudio de la Demanda en Colombia Compra Eficiente, se sugiere identificar y analizar cómo han sido otros procesos de contratación adelantados por la Entidad Estatal. Así, revisada la página de la SECOP II se encontró que existen procesos similares llevados a cabo referente a la compraventa y que tienen en cuenta la naturaleza del contrato a fin de seleccionar la modalidad de selección. Por tanto, el Municipio de Gigante – Huila verificó el procedimiento que ha realizado en este tipo de procesos en otro municipios del Huila, obteniendo la siguiente información:

PROCESO DE SELECCIÓN	ENTIDAD	OBJETO	VALOR	VIGENCIA
MA-CPV-001-2025	Municipio de Altamira	ADQUISICIÓN DE PREDIO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES-PTAR, UBICADO EN LA VEREDA LA GUAIRA DEL MUNICIPIO DE ALTAMIRA HUILA	$17.203.000	2025
MG-SPI-CD-CV-199-2025	Municipio de Gigante	OMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE DESTINADO A LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES (PTAR) DEL CENTRO POBLADO POTRERILLOS MUNICIPIO DE GIGANTE HUILA	$75.000.000	2025

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

De acuerdo con las exclusiones o excepciones establecidos en el Manual Explicativo de los capítulos de contratación pública de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes, adoptado por el Ministerio de Comercio Industria y Turismo y el Departamento Nacional de Planeación y el manual para manejo de Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación M-MACPC-13 expedido por Colombia Compra Eficiente, las contrataciones directas y las de mínima cuantía no están cobijadas por acuerdos internacionales o Tratados de Libre Comercio.

10. NECESIDAD DE SUPERVISIÓN

De conformidad con lo establecido en los artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011, con el fin de proteger la moralidad administrativa, de prevenir la ocurrencia de actos de corrupción y de tutelar la transparencia de la

actividad contractual, se establece que la vigilancia a la correcta ejecución del contrato se efectuará a través de un supervisor.

La supervisión consiste en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico a la ejecución del contrato ejercida por la misma entidad, para lo cual no se requiere de un conocimiento especializado.
La supervisión contractual implica el seguimiento al ejercicio del cumplimiento obligacional por la entidad contratante sobre las obligaciones a cargo del contratista; los supervisores están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual y serán responsables de mantener formada a la entidad de los hechos o circunstancias que pueda constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente.

El supervisor será responsable de aceptar los servicios prestados, autorizar los pagos y responderá por los hechos y omisiones que le fueren imputados en los términos previstos en el artículo 84 de la ley 1474 y de las demás normas legales y reglamentarias que regulan el ejercicio de la supervisión de los contratos.

Por lo anterior, y atendiendo el objeto del contrato, el perfil del supervisor debe ser un funcionario de planta, que cumpla con las calidades y conocimientos propios de la labor a desarrollar, que será asignado por el alcalde Municipal.

Igualmente será responsable de aceptar los servicios y autorizar los pagos, y responderá por los hechos y omisiones que les fueren imputables en los términos previstos en el artículo 84 de la Ley 1474, el Decreto municipal No. 154 de 2019 y de las demás normas legales y reglamentarias que regulan el ejercicio de la supervisión de los contratos.

11. ANÁLISIS DEL RIESGO Y SU MITIGACIÓN

Proceso: Adquisición de bien inmueble por enajenación voluntaria – Municipio de Gigante (Huila) – Secretaría de Planeación e Infraestructura. Fundamento: Art. 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015 (gestión de riesgos en la planeación contractual) y principios de planeación, transparencia, economía, responsabilidad y selección objetiva (Ley 80 de 1993 y Ley 1150 de 2007).

En atención al carácter singular de la compra de inmuebles, el análisis del sector es congruente con el avalúo comercial que fija el referente técnico-económico del precio (metodología D. 1420/1998). Se identifican los riesgos propios de la etapa precontractual (títulos y tradición, idoneidad locativa, precio), contractual (perfeccionamiento, escrituración, registro, entrega material) y poscontractual (saneamiento por evicción/vicios, servidumbres), con su tratamiento, responsables y seguimiento así:

No.	1
Clase	General
Fuente	Externo
Etapa	Precontractual
Tipo	Registral
Descripción (que puede pasar y como puede ocurrir)	Defectos en título y tradición (Gravámenes, medidas, sucesiones)
Consecuencia de la ocurrencia del evento	Nulidad/ineficacia; imposibilidad de transferir

Probabilidad		Improbable (2)
Impacto		Mayor (4)
Calificación Total		Alto (4)
Prioridad		Baja
¿A quién se le asigna?		Contratista / Entidad
Tratamiento/Controles a ser implantados		Estudio de títulos, certificado de libertad y tradición, saneamiento previo, condición suspensiva en minuta.
Impacto después del tratamiento	Probabilidad	Improbable (2)
	Impacto	Menor (2)
	Calificación	Baja (4)
¿Afecta el equilibrio económico del Contrato?		Solo si se trata de hechos del príncipe
Personas responsables por implementar el tratamiento		Contratista
Fecha estimada que se inicia el tratamiento		Inicio del contrato
Fecha estimada que se finaliza el tratamiento		Fin del contrato
Monitoreo y Revisión	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Detectar cambios en el contexto externo e interno
	Periodicidad ¿Cuando?	Bimestral

No.		2
Clase		General
Fuente		Interno
Etapa		Precontractual
Tipo		Técnico
Descripción (que puede pasar y como puede ocurrir)		Incongruencia de área/ linderos (cabida y linderos).
Consecuencia de la ocurrencia del evento		Controversias; reprocesos; sobrecostos
Probabilidad		Improbable (2)
Impacto		Medio (3)
Calificación Total		Medio
Prioridad		Alta
¿A quién se le asigna?		Contratista / Entidad
Tratamiento/Controles a ser implantados		Levantamiento topográfico georreferenciado: Aclaraciones antes de escritura.
	Probabilidad	Posible (3)

Impacto después del tratamiento	Impacto	Menor (2)
	Calificación	Riesgo bajo (2)
¿Afecta el equilibrio económico del Contrato?		No
Personas responsables por implementar el tratamiento		Supervisor del contrato
Fecha estimada que se inicia el tratamiento		Inicio del contrato
Fecha estimada en que termina el tratamiento		Fin del contrato y seis meses mas
Monitoreo y Revisión	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Revisión planos vs. folio y avalúo / por evento a través de la dependencia generadora de la necesidad.
	Periodicidad ¿Cuando?	Previo a la suscripción del contrato.

No.		3
Clase		General
Fuente		Interno
Etapa		Precontractual
Tipo		Urbanístico / ambiental
Descripción (que puede pasar y como puede ocurrir)		Idoneidad locativa insuficiente (uso del suelo determinante amenazas)
Consecuencia de la ocurrencia del evento		Imposibilidad de licencias; limitación de uso.
Probabilidad		Improbable (2)
Impacto		Mayor (4)
Calificación Total		Alto (4)
Prioridad		Alta
¿A quién se le asigna?		Municipio
Tratamiento/Controles a ser implantados		Certificación de uso del suelo; concepto de determinantes; verificación de amenazas y accesos.
Impacto después del tratamiento	Probabilidad	Posible (3)
	Impacto	Menor (2)
	Calificación	Riesgo bajo (2)
¿Afecta el equilibrio económico del contrato?		NO
Personas responsables por implementar el tratamiento		Dependencia Generadora de la Necesidad.
Fecha estimada que se inicia el tratamiento		Previo al inicio del contrato
Fecha estimada en que finaliza el tratamiento		Fin el contrato y tres meses más
Monitoreo y Revisión	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Conceptos archivados; actas técnicas / por evento
	Periocidad ¿Cuando?	Durante el término de duración del proceso

No.	4
Clase	Especifico
Fuente	Interno

Etapa		Precontractual
Tipo		Económico
Descripción (que puede pasar y como puede ocurrir)		Avalúo desactualizado o no idóneo
Consecuencia de la ocurrencia del evento		Sobreprecio; detrimento patrimonial
Probabilidad		Improbable (2)
Impacto		Mayor (4)
Calificación Total		Medio (3)
Prioridad		Alta
¿A quién se le asigna?		Entidad / Perito
Tratamiento/Controles a ser implantados		Avalúo perito en el cual será verificada la metodología utilizada.
Impacto después del tratamiento	Probabilidad	imposible (2)
	Impacto	Menor (2)
	Calificación	Baja (4)
¿Afecta el equilibrio económico del contrato?		Si
Personas responsables por implementar el tratamiento		Dependencia generadora de la necesidad
Fecha estimada que se inicia el tratamiento		Previo al inicio del contrato
Fecha estimada en que finaliza el tratamiento		Inicio del contrato
Monitoreo y Revisión	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Matriz de congruencia precio–mercado / por evento
	Periodicidad ¿Cuando?	Durante el término de la etapa precontractual

No.		5
Clase		General
Fuente		Externo
Etapa		Contractual
Tipo		Operacional
Descripción (que puede pasar y como puede ocurrir)		Demoras notariales / registrales (glosas, congestión)
Consecuencia de la ocurrencia del evento		Retrasos en perfeccionamiento / ejecución
Probabilidad		Improbable (2)
Impacto		Medio (3)
Calificación Total		Bajo (2)
Prioridad		Bajo
¿A quién se le asigna?		Entidad / Vendedor
Tratamiento/Controles a ser implantados		Agenda de citas; pre-revisión de minuta y anexos; subsanación expedita
Impacto después del tratamiento	Probabilidad	imposible (2)
	Impacto	Menor (2)
	Calificación	Baja (4)
¿Afecta el equilibrio económico del contrato?		No
Personas responsables por implementar el tratamiento		Dependencia generadora de la necesidad
Fecha estimada que se inicia el tratamiento		Inicio del contrato
Fecha estimada en que finaliza el tratamiento		Fin del contrato
Monitoreo y Revisión	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Control de fechas de vencimiento / semanal
	Periodicidad ¿Cuando?	Durante el término de la etapa contractual.

No.		6
Clase		Especifico
Fuente		Interno
Etapa		Contractual
Tipo		Documental
Descripción (que puede pasar y como puede ocurrir)		Pérdida de vigencia de habilitantes (CLT, paz y salvo, certificados)
Consecuencia de la ocurrencia del evento		Aplazamiento de firma / registro
Probabilidad		Improbable (2)
Impacto		Medio (3)
Calificación Total		Bajo (2)
Prioridad		Bajo
¿A quién se le asigna?		Entidad / Vendedor
Tratamiento/Controles a ser implantados		Ventanas de firma ajustadas; exigencia de documentos vigentes.
Impacto después del tratamiento	Probabilidad	imposible (2)
	Impacto	Menor (2)
	Calificación	Baja (4)
¿Afecta el equilibrio económico del contrato?		No
Personas responsables por implementar el tratamiento		Dependencia generadora de la necesidad
Fecha estimada que se inicia el tratamiento		Inicio del contrato
Fecha estimada en que finaliza el tratamiento		Fin del contrato
Monitoreo y Revisión	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Control de fechas de vencimiento / semanal
	Periodicidad ¿Cuando?	Durante el término de la etapa contractual.

No.		7
Clase		Especifico
Fuente		Externo
Etapa		Contractual
Tipo		Posesorio
Descripción (que puede pasar y como puede ocurrir)		Oposición de terceros/ocupaciones/ arrendamientos
Consecuencia de la ocurrencia del evento		Imposibilidad de entrega material
Probabilidad		Improbable (2)
Impacto		Medio (3)
Calificación Total		Bajo (2)
Prioridad		Bajo
¿A quién se le asigna?		Vendedor
Tratamiento/Controles a ser implantados		Visita y acta de ocupación; cláusula de entrega material y pacífica;
Impacto después del tratamiento	Probabilidad	imposible (2)
	Impacto	Menor (2)
	Calificación	Baja (4)
¿Afecta el equilibrio económico del contrato?		No
Personas responsables por implementar el tratamiento		Dependencia generadora de la necesidad

Fecha estimada que se inicia el tratamiento		Inicio del contrato
Fecha estimada en que finaliza el tratamiento		Fin del contrato
Monitoreo y Revisión	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Verificación en acta de entrega / por evento
	Periodicidad ¿Cuando?	Durante el término de la etapa contractual.

No.		8
Clase		General
Fuente		Interno
Etapa		Contractual
Tipo		Presupuestal
Descripción (que puede pasar y como puede ocurrir)		Insuficiencia o extemporaneidad de CDP/CRP
Consecuencia de la ocurrencia del evento		Imposibilidad de perfeccionar/ejecutar
Probabilidad		Improbable (2)
Impacto		Bajo (2)
Calificación Total		Bajo (2)
Prioridad		Bajo
¿A quién se le asigna?		Entidad
Tratamiento/Controles a ser implantados		Disponibilidad y registro previos; armonización con PAA
Impacto después del tratamiento	Probabilidad	imposible (2)
	Impacto	Menor (2)
	Calificación	Baja (4)
¿Afecta el equilibrio económico del contrato?		Si
Personas responsables por implementar el tratamiento		Dependencia generadora de la necesidad
Fecha estimada que se inicia el tratamiento		Previo al inicio del contrato
Fecha estimada en que finaliza el tratamiento		Fin del contrato
Monitoreo y Revisión	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Revisión presupuestal en expediente / por evento
	Periodicidad ¿Cuando?	Durante el término de la etapa precontractual.

No.	9
Clase	General
Fuente	Externo
Etapa	Precontractual
Tipo	Regulatorio
Descripción (que puede pasar y como puede ocurrir)	Cambio normativo material (urbanístico/ambienta l/registral)
Consecuencia de la ocurrencia del evento	Ajustes de requisitos; reprocesos
Probabilidad	Improbable (2)
Impacto	Medio(2)
Calificación Total	Bajo (2)
Prioridad	Bajo
¿A quién se le asigna?	Entidad

Tratamiento/Controles a ser implantados		Cláusula de adaptación normativa; seguimiento regulatorio
Impacto después del tratamiento	Probabilidad	imposible (2)
	Impacto	Menor (2)
	Calificación	Baja (4)
¿Afecta el equilibrio económico del contrato?		No
Personas responsables por implementar el tratamiento		Dependencia generadora de la necesidad
Fecha estimada que se inicia el tratamiento		Previo al inicio del contrato
Fecha estimada en que finaliza el tratamiento		Fin del contrato
Monitoreo y Revisión	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Alerta normativa jurídica / por evento
	Periodicidad ¿Cuando?	Durante el término de duración del contrato

No.		10
Clase		General
Fuente		Interno
Etapa		Precontractual
Tipo		Integridad
Descripción (que puede pasar y como puede ocurrir)		Corrupción/conflictos de interés
Consecuencia de la ocurrencia del evento		Nulidades; sanciones (fiscal/disciplinaria/penal)
Probabilidad		Improbable (2)
Impacto		Medio(2)
Calificación Total		Bajo (2)
Prioridad		Bajo
¿A quién se le asigna?		Entidad
Tratamiento/Controles a ser implantados		Cláusula de adaptación normativa; seguimiento regulatorio
Impacto después del tratamiento	Probabilidad	imposible (2)
	Impacto	Menor (2)
	Calificación	Baja (4)
¿Afecta el equilibrio económico del contrato?		SI
Personas responsables por implementar el tratamiento		Dependencia generadora de la necesidad
Fecha estimada que se inicia el tratamiento		Previo al inicio del contrato
Fecha estimada en que finaliza el tratamiento		Fin del contrato
Monitoreo y Revisión	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Auditoría interna y control disciplinario / mensual
	Periodicidad ¿Cuando?	Durante el término de duración del contrato

12.GARANTÍAS

De conformidad con la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 (arts. 2.2.1.2.1.4.1 y concordantes en materia de planeación y justificación de la modalidad) y demás normas aplicables, y atendiendo la naturaleza del objeto (compraventa de bien inmueble por enajenación voluntaria) y la forma de pago pactada, el Municipio de Gigante – Secretaría de Planeación e Infraestructura no exigirá garantías contractuales adicionales. Lo anterior, por cuanto el riesgo de incumplimiento se encuentra materialmente mitigado: el pago se efectuará en cuotas condicionadas al otorgamiento de la escritura pública y, en su caso, a la inscripción registral a nombre del Municipio, así como a la entrega material y pacífica del bien, lo que reduce el riesgo de anticipo o de pago sin contraprestación.

Sin perjuicio de lo anterior, el promitente vendedor mantiene las garantías legales de saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios, y asume la obligación de entregar el inmueble libre de gravámenes, medidas y limitaciones al dominio. La Entidad se reserva la facultad de exigir garantías específicas si sobrevienen riesgos extraordinarios no previstos (p. ej., necesidad de anticipo o de pactos especiales), circunstancia que, de presentarse, se documentará mediante el respectivo acto y/o otrosí debidamente motivado.

REGISTRO PREVIO EN EL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS Se deja constancia que los bienes y servicios u obras que se pretenden contratar están incorporados en el Plan Anual de Adquisiciones para la vigencia 2025 lo cual fue verificado por el responsable técnico, con el (los) código(s) 95101700 y 95101800			
COHERENCIA CON EL PLAN DE DESARROLLO			
DIMENSIÓN 4: Soñemos con una infraestructura de calidad para los giganteños			
SECTOR: 40 – Vivienda, ciudad y territorio			
PROGRAMA: 4003- Acceso a la población a los servicios de agua potable y saneamiento básico			
SUBPROGRAMA: 1400 – Intersubsectorial Vivienda y Desarrollo territorial			
PRODUCTO: 4003008 – Servicio de apoyo financiero a los planes, programas y proyectos de Agua Potable y Saneamiento Básico			
PROYECTO: Fortalecimiento para el acceso de la población a los servicios de agua potable y saneamiento básico en el municipio de Gigante.			
ACTIVIDAD INCORPORADA EN EL CUADRO DE COSTOS	SI (x)	NO	
RECURSOS ASIGNADOS	SI (x)	NO	
ANÁLISIS DE CONCURRENCIA Y DE COMPLEMENTARIEDAD:			
N.A.			
OBSERVACIONES:			
El Plan de Desarrollo que respalda esta inversión comprende al establecido en el Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027.			

Gigante, diciembre de 2025.

LUIS ENRIQUE TIERRADENTRO
Secretario De Planeación e Infraestructura