OBJETO: Adquirir un predio de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos, con el fin de incorporarlo al patrimonio público del Municipio de Jamundí y destinarlo exclusivamente a la protección ambiental de las cuencas abastecedoras de los acueductos urbanos y rurales del municipio de Jamundí.

Tabla de contenido

1. 3
2. 3
3. 4
4. 7
5. 8
5.1. 8
Contexto Global 10
Perspectiva Nacional 12
5.2. 18
5.3. 19
De la Protección de los Ecosistemas 19
Del Ordenamiento Territorial 21
De la Protección de los Recursos Hídricos 21
Del Plan de Desarrollo Nacional 2022 – 2026, 23
Sobre la competencia para presentar el Proyecto de Acuerdo: 24
Sobre la Competencia del Concejo Municipal 25
5.4. 27
6. 27
6.1. 28
6.2. 28
6.3. 29
7. 32
7.1. 32
Zonificación del predio en el Plan de Manejo del PNN Farallones de Cali 34
Ecosistema 36
Cobertura 37
Fuentes hídricas superficiales 39
7.2. 40 **7.3.** 40 ***8.*** 40 **8.1.** 40 **8.2.** 42 **8.3.** 46 **8.4.** 46 ***9.*** 47 **9.1.** 47 ***10.*** 48 ***11.*** 48

1. DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO

El presente documento, contiene el análisis del sector del proceso de contratación adelantado por la Secretaría de Medio Ambiente para la adquisición de un predio que está ubicado en un área de importancia estratégica para la conservación de los recursos hídricos del municipio de Jamundí, a través del cual se contribuye a la conservación de los ecosistemas estratégicos, la protección de las fuentes hídricas y el desarrollo sostenible del Municipio de Jamundí, en concordancia con los principios constitucionales y legales en materia ambiental y de ordenamiento territorial. Lo anterior en el marco del cumplimiento del deber de las entidades estatales de analizar el mercado relativo al objeto del proceso de contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

2. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con la función asignada a las entidades estatales de adquisición de bienes, obras y servicios, las mismas se encuentran orientadas a satisfacer las necesidades de la Entidad y a obtener el mayor valor por dinero. En consecuencia, la Entidad debe entender y conocer: (a) cuál es su necesidad y cómo puede satisfacerla; (b) cómo y quiénes pueden proveer los bienes, obras y servicios que necesita; y (c) el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad.

El artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 del 2015, 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 y debe ser proporcional al valor del proceso de contratación, la naturaleza del objeto a contratar, el tipo de contrato y a los riesgos identificados para el Proceso de Contratación.

El presente documento busca ayudar a la Secretaría de Medio Ambiente de la alcaldía de Jamundí a entender el mercado del bien, obra o servicio que la Entidad pretende adquirir, para estructurar el proceso de contratación con la información necesaria que permita alcanzar los objetivos de eficacia, eficiencia, economía, promoción de la competencia y manejo del riesgo.

Con lo mencionado, con el propósito de contar con un instrumento adecuado para la selección idónea del contratista, se presenta el siguiente análisis del sector así:

3. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

La Alcaldía Municipal de Jamundí está al servicio de los intereses generales de los habitantes del Municipio y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, imparcialidad, buena fe, eficacia, eficiencia, economía, celeridad, responsabilidad, transparencia, publicidad, contradicción, polivalencia e interdisciplinariedad, sin perjuicio de la aplicación de los demás principios generales y especiales que rigen la actividad de la Administración Pública y de los servidores públicos. El Municipio de Jamundí, como ente fundamental de la organización político-administrativa del Estado, debe satisfacer adecuadamente las exigencias que funcionalmente le han impuesto la Constitución Política y la Ley.

De acuerdo con las competencias y funciones contempladas en la Constitución y la Ley, en cumplimiento de los fines esenciales del Estado —servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes— le corresponde al Municipio 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 y el mejoramiento social y cultural de sus habitantes, así como cumplir las demás funciones asignadas por la Constitución y las leyes. Entre estas funciones se encuentra la solución de necesidades insatisfechas en salud, educación, saneamiento ambiental, agua potable, servicios públicos domiciliarios, vivienda, recreación y deporte, actuando bajo los principios de eficiencia, eficacia y racionalización económica para garantizar el desarrollo municipal.

En concordancia con lo anterior, la Secretaría de Medio Ambiente es la dependencia encargada de dirigir el desarrollo de las actividades del Sector Ambiental en el Municipio, garantizando la protección, conservación y uso sostenible de los recursos naturales, promoviendo políticas y acciones que aseguren la calidad ambiental y el bienestar de la comunidad, en armonía con el desarrollo territorial.

En ese orden de ideas, el Plan de Desarrollo del Municipio 2024-2027 “JAMUNDÍ SE TRANSFORMA”, adoptado mediante Acuerdo Municipal No. 010 de mayo 24 de 2024, se planteó como misión generar valor público bajo la premisa de la reconciliación política y social, promoviendo condiciones y oportunidades para el desarrollo económico, social y cultural del Municipio, donde la búsqueda permanente de la reducción de las desigualdades en el territorio permita la unificación de esfuerzos colectivos; brindando servicios de calidad, programas y proyectos sostenibles y participación inclusiva con una administración eficiente y transparente. Para lograrlo adoptó una estructura compuesta por 3 Vectores Estratégicos:

- VECTOR 1 - CRECIMIENTO INTELIGENTE Y ORDENADO
- VECTOR 2 - SEGURIDAD Y CUIDADO DE LA VIDA
- VECTOR 3 - ADMINISTRACIÓN PÚBLICA AL ALCANCE DE TODOS

El objetivo del Vector Estratégico 1 es generar condiciones para la transformación, el crecimiento y la sostenibilidad del territorio, mediante una planeación urbana y rural inteligente, responsable y ordenada. Este enfoque busca promover el desarrollo económico en armonía con la sostenibilidad ambiental y la convivencia equilibrada con los recursos naturales. Dentro de este vector, se destaca el Programa "*Jamundí se Transforma Protegiendo su Biodiversidad y Ecosistemas*", que tiene entre otros el objetivo el de garantizar la sostenibilidad de los recursos naturales, mediante la conservación de los ecosistemas que regulan la oferta hídrica y los suelos de protección, reconociendo su papel fundamental como factores de bienestar social para el Municipio.

El acelerado proceso de expansión urbano-rural que experimenta el Municipio de Jamundí, evidenciado en el desarrollo de macroproyectos habitacionales (incluyendo unidades de vivienda vertical, urbanizaciones periurbanas y condominios campestres), está generando una creciente presión sobre los sistemas hídricos superficiales y subterráneos. Esta dinámica de ocupación territorial incrementa sustancialmente la demanda de agua potable, requiriendo del sistema de acueducto municipal mayores volúmenes de captación, tratamiento y distribución.

El artículo 111 de la Ley 99 de 1993, modificada por el artículo 3 de la Ley 2320 de 2023, dispuso que los departamentos y municipios dedicarán un porcentaje no inferior al 1% de sus ingresos corrientes para la adquisición y mantenimiento de las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua a los acueductos municipales, distritales y regionales, o para financiar esquemas de pago por servicios ambientales en dichas áreas.

La priorización de las áreas estratégicas consiste en determinar las demandas actuales y futuras de cada acueducto, los rendimientos de cada cuenca, y el "área requerida" que es el área mínima que se debe garantizar para el sostenimiento del caudal concesionado para cada uno de los acueductos. Con el fin de implementar el Decreto 0953 de mayo 17 de 2013, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca–CVC, desarrolló el proyecto "*Definir los criterios e identificar cartográficamente las áreas estratégicas para el abastecimiento hídrico en los municipios del Valle del Cauca*", con base en el cual se analizó el Áreas de importancia estratégica mínimas para el abastecimiento hídrico de los acueducto en cada uno de los municipios del Valle del Cauca y la gestión que han realizado cada uno de ellos.

En este análisis, la autoridad ambiental CVC reconoció que el río Jamundí y su principal afluente, el río Jordán, abastecen el acueducto municipal de Jamundí, el cual está integrado a la dinámica de conurbación con el municipio de Santiago de Cali. Jamundí comparte áreas de alta significancia ambiental con el municipio de Santiago de Cali, tal es el caso del Parque Nacional Natural Farallones de Cali (con 1838 ha en el Municipio de Jamundí), considerado como un área con bosques primarios, que permite la autorregulación ecológica, la regulación climática e hídrica, el afloramiento de numerosas corrientes de agua, y condiciones para el desarrollo de investigaciones científicas asociadas a la flora y fauna.

Este estudio técnico también determinó que el área con potencial para la producción hídrica en el municipio de Jamundí cubre una extensión de 11.348 ha. A partir de este análisis, se identificaron y priorizaron las áreas estratégicas que el municipio debe adquirir para garantizar un abastecimiento sostenible de agua a los acueductos que sirven a la población.

A la fecha, el municipio ha adquirido 6 predios destinados a la conservación de cuencas hidrográficas (el más reciente en 2018), que abarcan aproximadamente 680 ha. No obstante, el Informe Anual sobre el Estado de los Recursos Naturales y del Ambiente (Contraloría Departamental, 2023), basado en el área con potencial para la producción hídrica determinada por la autoridad ambiental, indica que el municipio de Jamundí presenta un déficit de más de 10.650 ha en áreas estratégicas.

Con lo expuesto, se hace imperativa la implementación de estrategias de ordenamiento ambiental territorial que prioricen:
1. La adquisición y protección de áreas estratégicas para la conservación de ecosistemas reguladores del ciclo hidrológico.
2. La delimitación de zonas de recarga acuífera y protección de rondas hídricas.
3. La implementación de esquemas de compensación ambiental para garantizar la sostenibilidad del recurso hídrico.

La implementación de estrategias de ordenamiento ambiental territorial (OAT) en el municipio de Jamundí constituye una intervención prioritaria fundamentada en criterios de sostenibilidad ecosistémica y seguridad hídrica poblacional. Los ecosistemas estratégicos presentes en la zona (bosques andinos, humedales ribereños y sistemas paramunos), funcionan como infraestructura natural reguladora del ciclo hidrológico, desempeñando funciones ecosistémicas críticas de intercepción, infiltración, almacenamiento y regulación de flujos hídricos.

Estas estrategias representan una salvaguarda dual, protegen el patrimonio natural del municipio y aseguran la disponibilidad sostenible del recurso hídrico para las generaciones presentes y futuras. La omisión de estos instrumentos de ordenamiento expondría al territorio a escenarios críticos de estrés hídrico, contaminación de fuentes de abastecimiento y vulnerabilidad ante eventos hidrometeorológicos extremos, comprometiendo tanto la integridad de los ecosistemas como las condiciones de habitabilidad y desarrollo socioeconómico de la población.

4. DEFINICIONES

Término/ Sigla	Definición
ECOSISTEMA	Un ecosistema es un sistema biológico compuesto por todos los organismos vivos (biocenosis) y su medio físico (biotopo) en un área determinada, interactuando como una unidad funcional. Estos sistemas incluyen la biodiversidad animal, vegetal, de hongos y microorganismos, así como factores no vivos como el agua, la luz, el suelo y la temperatura. Dentro de un ecosistema, los seres vivos se relacionan mediante procesos como la depredación, la competencia y la simbiosis, y cumplen roles en la cadena trófica: productores, consumidores y descomponedores.
BIODIVERSIDAD	La biodiversidad es la variedad de vida en la Tierra, que abarca desde la diversidad genética dentro de las especies, la variedad de especies (animales, plantas, hongos, microorganismos), hasta la complejidad de los ecosistemas y paisajes que habitan. Es un pilar fundamental para la vida humana, proporcionando recursos esenciales como aire limpio, agua, alimentos y medicinas, y ayudando a regular el clima y las enfermedades. La pérdida acelerada de biodiversidad, impulsada por la acción humana como la deforestación y la contaminación, pone en riesgo estos recursos vitales y agrava los problemas de salud y el cambio climático.
CONSERVACIÓN DE RECURSOS HÍDRICOS	La conservación del recurso hídrico es el conjunto de prácticas y técnicas para usar el agua dulce de manera eficiente y proteger las fuentes de agua, como ríos y acuíferos, garantizando así su disponibilidad para las generaciones actuales y futuras. Se basa en la gestión sostenible, la reducción del desperdicio y la preservación de los ecosistemas acuáticos, promoviendo la educación ambiental y la participación comunitaria para asegurar un futuro con acceso a este vital recurso.
SISTEMA AMBIENTAL	Un "sistema ambiental" puede referirse a un sistema natural (la red compleja de componentes bióticos y abióticos interdependientes que conforman un ecosistema o paisaje natural) o a un Sistema de Gestión Ambiental (SGA) (un marco o proceso que una organización utiliza para planificar, implementar, revisar y mejorar continuamente sus actividades con el fin de minimizar su impacto ambiental y cumplir la legislación aplicable).
RECURSOS NATURALES	Los recursos naturales son componentes y materiales que ofrece la naturaleza y que los seres humanos utilizan para satisfacer sus necesidades básicas, como alimentos, agua, aire y materias primas, así como para el desarrollo tecnológico y la subsistencia. Se clasifican principalmente en renovables, aquellos que la naturaleza regenera de forma continua (como la energía solar o el agua), y no renovables, aquellos que existen en cantidades limitadas y tardan millones de años en formarse (como el petróleo o los minerales).
PROYECTO AMBIENTAL	Un proyecto ambiental es una iniciativa para proteger y mejorar el medio ambiente, ya sea a través de la conservación de ecosistemas y especies, la gestión sostenible de recursos naturales, la mitigación del cambio climático, o la educación y participación ciudadana. Estos proyectos pueden ser de diversas escalas, desde iniciativas educativas en escuelas hasta proyectos de mayor envergadura para la restauración de áreas degradadas o la gestión de recursos hídricos.
BIEN INMUEBLE	El artículo 656 del Código Civil, lo define de la siguiente manera: Inmuebles o fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, los árboles.
COMPRAVENTA	El artículo 1849 del Código Civil, lo define de la siguiente manera: La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagar la en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio. Para la adquisición de bienes inmuebles que se realiza por motivos de utilidad pública, este corresponderá a un trámite administrativo regulado en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, el cual, a pesar de requerir la suscripción de contratos como promesas de compraventas, compraventas, o cesiones, se celebran en desarrollo del trámite administrativo allí indicado.
VENDEDOR	El artículo 1849 del Código Civil, lo define de la siguiente manera: La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagar la en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.

Término/ Sigla	Definición
COMPRADOR	El artículo 1849 lo define de la siguiente manera: "La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagar la en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.
PRECIO	El artículo 1849 lo define de la siguiente manera: "La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagar la en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.
CONTRATACIÓN DIRECTA	Modalidad de contratación excepcional, prevista de manera taxativa en el artículo 2 numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007, que permite la escogencia del contratista directamente.
TRADICIÓN	La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a los otros derechos reales.
TRADENTE	Persona que por la tradición transfiere el derecho de dominio sobre la cosa entregada por él.
ADQUIRIENTE	Persona que por la tradición adquiere el dominio de la cosa recibida por él o a su nombre.
TÍTULO TRASLATICIO DEL DOMINIO	Para que valga la tradición se requiere un título traslaticio de dominio, como el de venta, permuta, donación etc.
TRADICIÓN DEL INMUEBLE	Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción en la Oficina de registro de Instrumentos públicos.
PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO	La venta se perfecciona desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, y se eleva por escrito, salvo las excepciones establecidas por la ley.

5. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

De acuerdo con los lineamientos de la Agencia Nacional para la Contratación Pública-Colombia Compra Eficiente, la Entidad Estatal debe revisar los aspectos generales del mercado del bien, obra o servicio que sean relevantes en el proceso de contratación. Para ello se realiza un análisis en el contexto económico, técnico, regulatorio y comercial que puede tener un alcance local, regional, nacional o internacional, dependiendo del proceso de contratación.

5.1. Aspectos Económicos

El sector analizado en el presente estudio se clasifica dentro del sector terciario o de servicios, el cual comprende actividades económicas no vinculadas a la producción o transformación de bienes materiales tangibles. Este sector se caracteriza por la generación de servicios inmateriales orientados a satisfacer necesidades específicas de la población.

A diferencia de los sectores primario y secundario —enfocados en la extracción de recursos naturales y la transformación industrial respectivamente— el sector terciario concentra su función económica en la provisión, distribución y comercialización de servicios que incrementan el bienestar de los consumidores mediante la producción.

En Colombia, el sector terciario representa uno de los pilares estructurales de la economía nacional. Según cifras del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE),

este sector concentra más del 80% de la fuerza laboral activa del país, evidenciando su predominancia en la generación de empleo y su contribución significativa al Producto Interno Bruto (PIB).

Este sector integra subsectores estratégicos de alto impacto socioeconómico, entre los cuales se destacan: servicios financieros y bancarios, turismo y hotelería, transporte multimodal, salud y servicios sanitarios, educación formal y no formal, y administración pública.

Las actividades económicas que configuran el sector terciario incluyen:

- Comercio mayorista y minorista
- Servicios financieros y bancarios (excluyendo consultoría especializada, clasificada en el sector cuaternario)
- Servicios jurídicos y legales
- Turismo, hostelería y gastronomía
- Educación en todos los niveles
- Servicios de salud y asistencia sanitaria
- Transporte de pasajeros y carga
- Servicios públicos esenciales (seguridad ciudadana, defensa nacional, cuerpos de bomberos, entre otros)
- Ocio, cultura y entretenimiento (espectáculos, conciertos, artes escénicas)
- Medios de comunicación y prensa
- Servicios de telecomunicaciones e infraestructura digital

Considerando la estructura económica descrita, resulta fundamental analizar el comportamiento de la economía nacional mediante el seguimiento de las principales variables macroeconómicas que determinan su dinámica. En consecuencia, esta sección examina indicadores clave como: Producto Interno Bruto (PIB), inflación, Índice de Precios al Consumidor (IPC), evolución del Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV), tasa de desempleo, así como la dinámica sectorial específica del objeto contractual.

Contexto Global

Valoración Económica del Agua

El mercado global del agua representa uno de los sectores más críticos de la economía mundial. Según el Banco Mundial, el valor económico del agua a nivel global alcanza aproximadamente $500 mil millones anuales en servicios de suministro y saneamiento.

Datos clave del sector

- Inversión requerida: El World Resources Institute estima que a 2030 se necesitan inversiones de $6.7 billones para cerrar la brecha de infraestructura hídrica mundial.

- Mercado de tecnología hídrica: Valorado en $674 mil millones en 2023, con proyección de crecimiento al 6.5% anual (Markets and Markets).

- Costo de la escasez: El Banco Mundial proyecta que para 2050, la escasez de agua podría costar hasta el 6% del PIB en algunas regiones.

Inversión en Protección de Cuencas

La inversión en protección de áreas estratégicas hídricas ha aumentado significativamente: The Nature Conservancy reporta que más de 4,000 ciudades a nivel mundial invierten en protección de cuencas, con un desembolso combinado superior a $25 mil millones en la última década. El retorno de inversión en conservación de cuencas es de aproximadamente 1:7, es decir, cada dólar invertido genera $7 en beneficios por reducción de costos de tratamiento y prevención de inundaciones.

Pagos por Servicios Ambientales (PSA)

El mercado global de PSA para recursos hídricos ha crecido exponentially:
- Más de 550 esquemas de PSA operan mundialmente (Forest Trends, 2023).
- Movilización anual estimada: $36-42 mil millones.
- América Latina concentra el 40% de los esquemas de PSA hídrico globales.

Tendencias de Precios de Tierra con Valor Hídrico

Los predios con recursos hídricos han experimentado apreciación superior al promedio:
- En Estados Unidos, tierras con acceso a agua incrementaron su valor en 85-120% entre 2010-2023 (USDA).
- En regiones con estrés hídrico, el premium puede alcanzar 200-300% sobre tierras sin acceso a agua.

Según datos recientes, el mundo está perdiendo 324 mil millones de metros cúbicos de agua dulce cada año, suficiente para satisfacer las necesidades de 280 millones de personas anualmente[1]. La situación se agrava considerando que la mitad de la población mundial podría vivir en áreas con escasez de agua para 2025, y aproximadamente 700 millones de personas podrían ser desplazadas por la intensa escasez de agua para 2030[2].

Los datos más actualizados muestran que cerca de 2.100 millones de personas en el mundo carecen de acceso a agua potable gestionada de manera segura, incluidos 106 millones que beben directamente de fuentes superficiales no tratadas[3].

[1] World Bank. Comunicado de prensa N:2026/021/Planeta, del 4 de noviembre de 2025

[2] https://www.unicef.org/wash/water-scarcity

[3] WHO. World Helth Organization UNICEF, Iris Bano Romero.

A nivel mundial, existe una creciente inversión en la adquisición de predios estratégicos para la protección de recursos hídricos. Algunos ejemplos recientes incluyen:

- Estados Unidos (New York): El Departamento de Conservación Ambiental otorgó más de $65 millones para 51 proyectos de adquisición de tierras hasta la fecha, incluyendo la adquisición de 144 acres por $900,000 para proteger el Lago Skaneateles, fuente de agua potable para 190,000 personas[4].

- Estados Unidos (Oregon): El programa de bonos de 2019 proporcionó hasta $155 millones para que Metro compre áreas naturales de vendedores dispuestos y proyectos de restauración a gran escala, adquiriendo 296 nuevos acres bajo conservación pública en 2024[5].

- Estados Unidos (Washington): La Ciudad de Bellingham ha comprado más de 2,800 acres en la cuenca del Lago Whatcom y protegido 164 acres adicionales a través de servidumbres de conservación hasta diciembre de 2024[6].

Valor Económico de la Protección Hídrica

Se estima que $260 mil millones se pierden cada año debido a la falta de servicios básicos de agua, saneamiento e higiene (WASH), y las Naciones Unidas señalan que cada $1 invertido en WASH genera un retorno de $4 o más[7].

Perspectiva Nacional

Inversión pública en recursos hídricos

Según el Departamento Nacional de Planeación (DNP):
- Inversión 2023: $4.2 billones COP en gestión integral del recurso hídrico.
- Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 proyecta $12 billones COP para protección de páramos y ecosistemas estratégicos.

Rango de precios por hectárea (2024)

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) reporta variaciones significativas según región y características:
- Zonas de protección en páramos (región Andina): $8-25 millones COP/ha.

[4] NYSDEC. Official website of New York State, Department of Environmental Conservation, 25 de septiembre de 2023.
[5] https://www.oregonmetro.gov/stories/land-acquisition, Parks and Nature annual report 2024-25: Parks and nature 2025: Land acquisition
[6] City of Bellingham, Lake Whatcom Land Acquisition and Preservation Program.
[7] https://concernusa.org/news/global-water-crisis-explained/, The global water crisis, explained, Aug 5, 2024.

- Áreas de recarga hídrica en piedemonte: $15-40 millones COP/ha.
- Predios con nacimientos de agua (Cundinamarca, Boyacá): $20-60 millones COP/ha.
- Zonas Amazónicas con cobertura boscosa y recursos hídricos: $2-8 millones COP/ha.

Esquemas de PSA en Colombia

El Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible reporta:

- Más de 900 acuerdos de PSA activos (2023).
- Inversión anual aproximada: $150-200 mil millones COP.
- Área bajo esquemas de conservación: 1.2 millones de hectáreas.

Escenarios futuros (IDEAM, 2023):

Para 2040, Colombia enfrentará:

- Aumento del 50% en demanda hídrica (actualmente 37.3 km³/año).
- El 27.8% del territorio con alto estrés hídrico en época seca.
- Reducción del 10-30% en disponibilidad por cambio climático en zonas críticas.

Variables Macroeconómicas

Producto Interno Bruto (PIB)

El Producto Interior Bruto (PIB) mide el valor monetario de la producción de bienes y servicios finales de un país durante un año. El PIB también se define como el conjunto de todos los bienes y servicios finales producidos en un país durante un año. El PIB se utiliza habitualmente como medida del grado de bienestar de la población de un país.

De acuerdo con la última publicación del DANE, actualizada el 15 de agosto de 2025, en el segundo trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,1% respecto al mismo periodo de 2024pr. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,6% (contribuye 1,1 puntos porcentuales a la variación anual).
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 3,8% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 1,8% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

Durante el primer semestre de 2025, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,4%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 4,8% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual).
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 5,3% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 11,4% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,5%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Información y comunicaciones crece 2,3%.
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 1,5%.
- Industrias manufactureras crece 1,0%.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica Tasas de crecimiento Segundo trimestre 2025pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025pr-II / 2024pr-II	2025pr/ 2024pr	2025pr-II / 2025pr-I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3,8	5,3	1,5
Explotación de minas y canteras	-10,2	-7,6	-5,1
Industrias manufactureras	0,9	1,1	1,0
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	0,9	-0,3	1,0
Construcción	-3,5	-3,3	-0,1
Comercio al por mayor y al por menor[3]	5,6	4,8	0,03
Información y comunicaciones	3,0	1,8	2,3
Actividades financieras y de seguros	2,8	3,0	0,8
Actividades inmobiliarias	2,0	2,0	0,6
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	1,5	1,3	0,7
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	1,8	2,7	-0,04
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	7,5	11,4	-2,4
Valor agregado bruto	**2,1**	**2,4**	**0,3**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,4	2,3	0,3
Producto Interno Bruto	**2,1**	**2,4**	**0,5**

Fuente: DANE, PIB_T

Considerando el sector en el que se enfoca el presente proceso de contratación, el siguiente paso es revisar el comportamiento de las Actividades inmobiliarias. En el segundo trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,0% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,6%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

Tabla 2. Actividades inmobiliarias. Tasas de crecimiento Segundo trimestre 2025pr

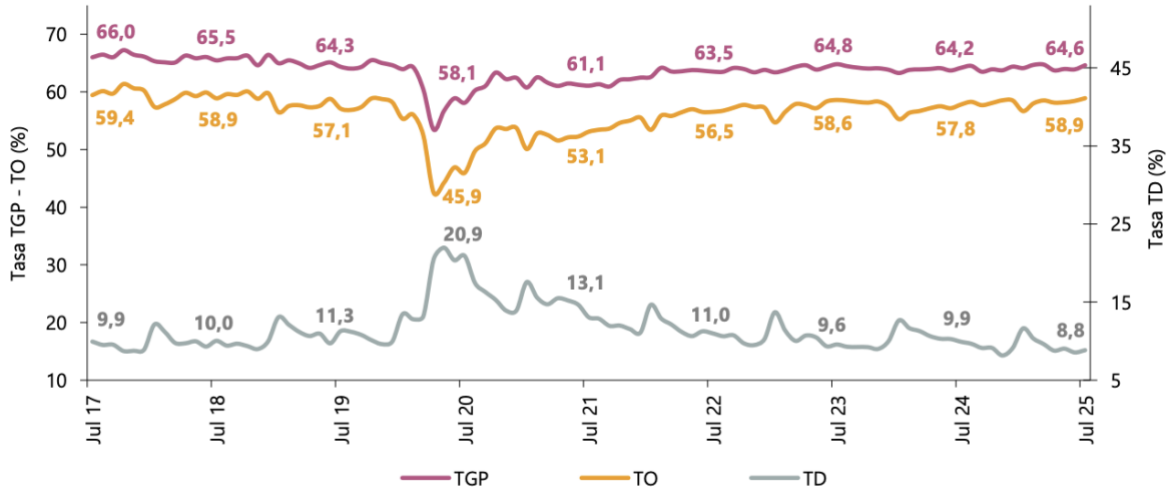
Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025pr-II / 2024pr-II	2025pr/ 2024pr	2025pr-II / 2025pr-I
Actividades inmobiliarias	**2,0**	**2,0**	**0,6**

Fuente: DANE, PIB_T

Desempleo

Para el mes de julio de 2025, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,8%, lo que representó una disminución de 1,1 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2024 (9,9%). La tasa global de participación se ubicó en 64,6%, mientras que en julio de 2024 fue 64,2%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 58,9%, lo que representó un aumento de 1,1 puntos porcentuales respecto al mismo mes del año anterior (57,8%).

Gráfico 1. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD). Total nacional Julio (2017 - 2025)



Fuente: DANE, GEIH.

Población ocupada según rama de actividad

En el mes de julio de 2025, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 23.969 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Alojamiento y servicios de comida (0,8 puntos porcentuales); Transporte y almacenamiento (0,7 puntos porcentuales) y Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos (0,5 puntos porcentuales).

Tabla 3. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad. Total Nacional Julio (2024 – 2025)

Rama de actividad	Total nacional				
	Julio 2024	Julio 2025	Distribución % 2025	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	**23.203**	**23.969**	**100**	**766**	
Alojamiento y servicios de comida	1.630	1.817	7,6	186	0,8
Transporte y almacenamiento	1.717	1.888	7,9	172	0,7
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.822	1.936	8,1	115	0,5
Comercio y reparación de vehículos	3.969	4.062	16,9	92	0,4
Construcción	1.592	1.667	7,0	76	0,3
Industrias manufactureras	2.561	2.634	11,0	73	0,3
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.379	3.442	14,4	63	0,3
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^	491	543	2,3	52	0,2
Actividades financieras y de seguros	439	475	2,0	37	0,2
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	1.948	1.981	8,3	33	0,1
Actividades inmobiliarias	342	342	1,4	0	0,0
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.878	2.824	11,8	-53	-0,2
Información y comunicaciones	437	357	1,5	-80	-0,3

Fuente: DANE, GEIH.

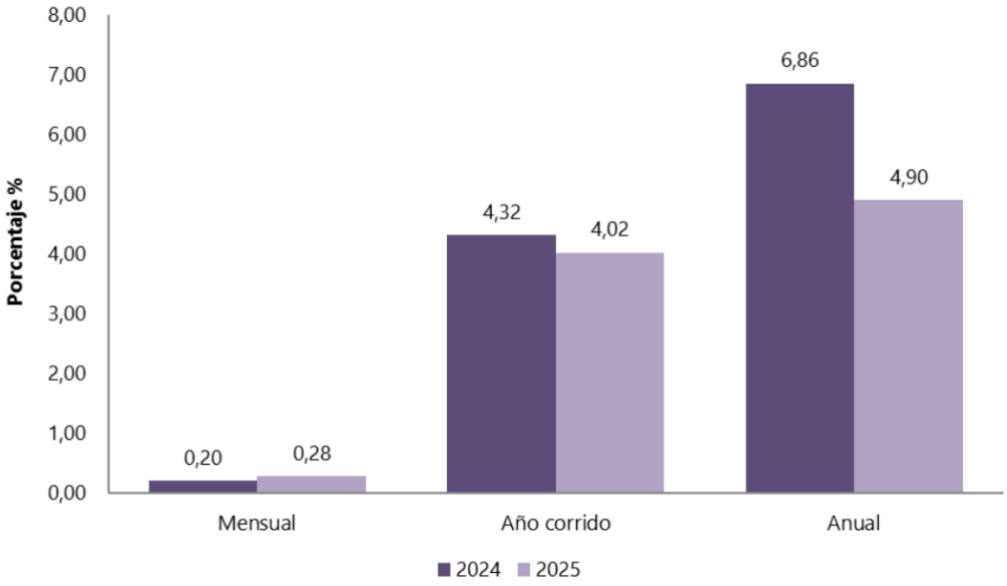
Índice de Precios al consumidor IPC

El índice de precios al consumidor (IPC) mide la evolución del costo promedio de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo final de los hogares, expresado en relación con un período base.

En el mes de julio de 2025, el IPC registró una variación de 0,28% en comparación con junio de 2025, tres divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,28%): Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,82%), Salud (0,39%) y por último, Restaurantes y hoteles (0,35%). Por debajo se ubicaron: Información y comunicación (0,22%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,19%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,15%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,14%), Recreación

y cultura (0,05%), Bienes y servicios diversos (0,04%), Transporte (0,01%), Educación (0,00%) y por último, Prendas de vestir y calzado (-0,08%).

Gráfico 2. IPC Variaciones. Total Nacional Julio 2024 - 2025



Fuente: DANE, IPC.

Salario Mínimo en Colombia

El indicador del salario mínimo como referente de la economía tiene un impacto sobre la estructura global de los salarios y en la masa salarial. El aumento en los costos de la mano de obra tendrá como consecuencia un aumento correlativo del costo total de producción. A continuación, se muestra la variación del salario mínimo en Colombia en los últimos años el cual se define en Colombia, mediante decreto nacional, luego de las correspondientes deliberaciones entre el sector empresarial, gremio de trabajadores y el gobierno nacional.

Año	Salario mínimo diario	Salario mínimo mensual	Variación porcentual anual%	Decretos del Gobierno Nacional
2021	$30.284,20	$908.526,00	3,50	1786 de diciembre 29 de 2020
2022	$33.333,33	$1.000.000,00	10,07	1724 de diciembre 15 de 2021
2023	$38.666,67	$1.160.000,00	16,00	2613 de diciembre 28 de 2022
2024	$43.333,33	$1.300.000,00	12,07	2292 de diciembre 29 de 2023
2025	$47.433,33	$1.423.000,00	9,46	1572 de diciembre 24 de 2024

El salario mínimo legal en Colombia ha crecido durante los últimos años por encima de la inflación causada durante el año de la negociación, sin embargo, se puede evidenciar que

para el año (2023) creció un 16% y para el 2024 un 12,07%, siendo estas las mayores variaciones registradas en los últimos años. Sin embargo, esta situación contrastada con la alta inflación presentada en el país obliga al Banco Central a utilizar herramientas de política monetaria contractiva como el alza de la tasa de interés representativa, para desestimular el consumo y contribuir así intentar controlar la inflación y que así las personas no pierdan su poder adquisitivo.

5.2. Aspectos Técnicos.

Los servicios ecosistémicos han sido reconocidos como el vínculo esencial entre la biodiversidad y el ser humano. Esto implica que las acciones históricas para la conservación de la biodiversidad no están desligadas del desarrollo; por el contrario, han contribuido de manera significativa a la provisión de servicios ecosistémicos de los que dependen, directa e indirectamente, todas las actividades humanas de producción, extracción, asentamiento y consumo, así como la salud y el bienestar de la sociedad.

De este modo, garantizar la provisión de recursos hídricos es fundamental para el desarrollo sostenible de cualquier territorio, por ello, su protección y adecuado abastecimiento deben ser pilares esenciales en la gestión pública.

Actualmente, más de un tercio de la población mundial vive en países con escasez de agua, y se espera que para 2025 esta cifra aumente a dos tercios. Para 2030, 700 millones de personas podrían ser desplazadas debido a la escasez extrema de agua. Es por eso por lo que el Objetivo de Desarrollo Sostenible No. 6 'Agua Limpia y Saneamiento', resalta la necesidad de invertir en infraestructura, proteger los ecosistemas hídricos y fomentar la educación en higiene para garantizar el acceso universal al agua potable para 2030.

Desde 1993, mediante el artículo 111 de la Ley 99 de ese mismo año, Colombia estableció que los departamentos y municipios destinarán no menos del 1% de sus ingresos corrientes a la adquisición, conservación y mantenimiento de áreas estratégicas para la protección del recurso hídrico, con el fin de garantizar la sostenibilidad de los sistemas de abastecimiento de agua. Esta disposición legal busca preservar los ecosistemas críticos que regulan la oferta hídrica, asegurando así la disponibilidad del agua para consumo humano y el funcionamiento eficiente de los acueductos municipales.

Se denominan áreas de importancia estratégica aquellos espacios geográficos, cuya destinación se encuentra estrechamente asociada a la conservación del recurso hídrico, ya sea porque en ellas se originan o porque se convierten en zonas reguladoras del recurso; tal es el caso de los páramos y subpáramos, bosques de niebla y/o alto andinos, áreas de influencia de nacimientos, estrellas fluviales, zonas de recarga de acuíferos, humedales y manglares.

El Informe Anual sobre el Estado de los Recursos Naturales y del Medio Ambiente del Valle del Cauca (2023), realizado por la Contraloría Departamental, mostró que el índice de

escasez de agua para Jamundí es del 64%. Dicho índice representa la escala de presión sobre el recurso hídrico superficial en un periodo determinado, resultante de la relación de la demanda potencial por las diferentes actividades humanas con respecto a la oferta neta de agua disponible para estas actividades (IDEAM, 2008)

El propósito principal de la adquisición de predios es promover la conservación y recuperación de las áreas de importancia estratégica para la regulación y calidad hídrica que surten los acueductos del municipio de Jamundí.

La conservación de estos ecosistemas hace parte fundamental del Pacto por la Sostenibilidad, como un esfuerzo por proteger y garantizar recursos para las generaciones futuras, así como contribuir al proceso de mitigación y adaptación al cambio climático.

5.3. Aspectos Regulatorios.

De la Protección de los Ecosistemas

Que el artículo 8 de la Constitución Política de 1991, estableció como obligación del Estado, la de proteger las riquezas culturales y naturales de la Nación.

Que en los artículos 79 y 80 de la Constitución Política se consagran como deberes del Estado proteger la diversidad e integridad del ambiente, conservar las áreas de especial importancia ecológica, planificar el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales, para garantizar su desarrollo sostenible, su conservación, restauración o sustitución, prevenir y controlar los factores de deterioro ambiental, imponer las sanciones legales y exigir la reparación de los daños causados;

Que al respecto se ha pronunciado la Corte Constitucional en la sentencia T-760 de 2007, al expresar: "*De entrada, la Constitución dispone como uno de sus principios fundamentales la obligación Estatal e individual de proteger las riquezas culturales y naturales de la Nación (art. 8°). Adicionalmente, en desarrollo de tal valor, nuestra Constitución recoge en la forma de derechos colectivos (arts. 79 y 80 C.P.) y obligaciones específicas (art. 95-8 C.P.) las pautas generales que rigen la relación entre el ser humano y el ecosistema. Con claridad, en dichas disposiciones se consigna una atribución en cabeza de cada persona para gozar de un medio ambiente sano, una obligación Estatal y de todos los colombianos de proteger la diversidad e integridad del ambiente y una facultad en cabeza del Estado tendiente a prevenir y controlar los factores de deterioro y garantizar su desarrollo sostenible, su conservación, restauración y sustitución.*";

Que el artículo 58 de la Constitución Política determina que se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivo de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al

interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones, como tal le es inherente una función ecológica.

Que el artículo 1º del Decreto Ley 2811 de 1974 (Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables y Protección al Medio Ambiente), estableció que el ambiente es patrimonio común, correspondiéndole al Estado y a los particulares participar en su preservación y manejo, disponiendo así que los recursos naturales renovables son de utilidad pública e interés social.

Que la Declaración de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente Humano de 1972, determinó dentro de sus principios que "*los recursos naturales de la tierra incluidos el aire, el agua, la tierra, la flora y la fauna y especialmente muestras representativas de los ecosistemas naturales, deben preservarse en beneficio de las generaciones presentes y futuras, mediante una cuidadosa planificación u ordenación, según convenga*".

Que la Asamblea General de la ONU, aprobó la Carta Mundial de la Naturaleza el día 28 de octubre de 1982, y consignó lo siguiente: "...

> *I. PRINCIPIOS GENERALES 1. Se respetará la naturaleza y no se perturbarán sus procesos esenciales. 2. No se amenazará la viabilidad genética de la tierra; la población de todas las especies, silvestres y domesticadas, se mantendrá a un nivel por lo menos suficiente para garantizar su supervivencia; asimismo, se salvaguardarán los hábitats necesarios para este fin. 3. Estos principios de conservación se aplicarán a todas las partes de la superficie terrestre, tanto en la tierra como en el mar; se concederá protección especial a aquellas de carácter singular, a los ejemplares representativos de todos los diferentes tipos de ecosistemas y a los hábitats de las especies o en peligro. 4. Los ecosistemas y los organismos, así como los recursos terrestres, marinos y atmosféricos que son utilizados por el hombre, se administrarán de manera tal de lograr y mantener su productividad óptima y continua sin por ello poner en peligro la integridad de los otros ecosistemas y especies con los que coexistan. 5. Se protegerá a la naturaleza de la destrucción que causan las guerras u otros actos de hostilidad.*

Que la Declaración de Dublín, 1992, en la que se reiteró que el derecho al agua es un derecho fundamental determinó que "*Dado que el agua es indispensable para la vida, la gestión eficaz de los recursos hídricos requiere un enfoque integrado que concilie el desarrollo económico y social y la protección de los ecosistemas naturales. La gestión eficaz establece una relación entre el uso del suelo y el aprovechamiento del agua en la totalidad de una cuenca hidrológica o un acuífero*".

Que la Declaración de Río de Janeiro 1992, que se elaboró paralelamente al Plan de Acción Agenda 21 en la Conferencia de Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y Desarrollo, constituye uno de los principales instrumentos internacionales que regulan el derecho al

agua y determina que, a fin de alcanzar el desarrollo sostenible, la protección del medio ambiente deberá constituir parte integrante del proceso de desarrollo y no podrá considerarse en forma aislada.

Que Colombia aprobó el Convenio sobre la Diversidad Biológica mediante la Ley 165 de 1994, en cuyo artículo 8, promueve el establecimiento de un sistema de áreas protegidas; la protección de ecosistemas, hábitats naturales y el mantenimiento de poblaciones viables de especies en entornos naturales; la recuperación de especies amenazadas y el respeto, preservación y mantenimiento de los conocimientos, innovaciones y prácticas de las comunidades locales que tienen estilos tradicionales de vida pertinentes para la conservación y la utilización sostenible de la diversidad biológica, como estrategias de conservación in situ.

Del Ordenamiento Territorial

Que la ley 388 de 1997, adicionada por la Ley 614 de 2000, establece los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

Que el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 establece que son motivos de utilidad pública "(…) *Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos*".

De la Protección de los Recursos Hídricos

Que el artículo 111 de la Ley 99 de 1993, modificado por el artículo 3 de la Ley 2320 de 2023, señala que:

> *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. Lo anterior se podrá realizar a través de la cofinanciación de que trata el artículo 108 de la Ley 99 de 1993.*
>
> (…)
>
> *Las autoridades ambientales o administrativas correspondientes deberán actualizar el inventario de las áreas prioritarias a ser adquiridas o intervenidas con estos recursos o donde se deben implementar los esquemas por pagos de servicios ambientales, las cuales deben registrarse en el Registro de Ecosistemas y Áreas Ambientales (REAA), sin perjuicio de que se trate de áreas protegidas registradas en*

el Registro Único Nacional de Áreas Protegidas (RUNAP), de acuerdo con la reglamentación que el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible expida para el efecto. (…)

Que el Decreto 953 de 2013, compilado por el Decreto 1076 de 2015 tiene por objeto reglamentar el artículo 111 de la Ley 99 de 1993 modificado por el artículo 3 de la Ley 2320 de 2023, con el fin de promover la conservación y recuperación de las áreas de especial 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.

Que en su artículo No.5 establece los criterios para la selección de predios:

"Las entidades territoriales con el apoyo técnico de la autoridad ambiental de su jurisdicción deberán seleccionar al interior de las áreas de importancia estratégica identificadas, delimitadas y priorizadas por la autoridad ambiental competente, los predios a adquirir, a mantener o a favorecer con el pago por servicios ambientales.

Para la selección de los predios se deberán evaluar, los siguientes criterios, sin perjuicio de otros adicionales que podrá definir mediante acto administrativo el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible:

1. Población abastecida por los acueductos beneficiados con la conservación del área estratégica dentro de la cual está ubicado el predio.
2. Presencia en el predio de corrientes hídricas, manantiales, afloramientos y humedales.
3. Importancia del predio en la recarga de acuíferos o suministro hídrico.
4. Proporción de coberturas y ecosistemas naturales poco o nada intervenidos presentes en el predio.
5. Grado de amenaza de los ecosistemas naturales por presión antrópica.
6. Fragilidad de los ecosistemas naturales existentes.
7. Conectividad ecosistémica.
8. Incidencia del predio en la calidad del agua que reciben los acueductos beneficiados."

Que el artículo 6 del Decreto anterior establece el procedimiento para la adquisición de los predios priorizados, la cual debe llevarse a cabo por negociación directa y voluntaria o por expropiación de bienes inmuebles establecida en la Ley 388 de 1997 o la norma que la modifique, adicione, sustituya o complemente.

Que el artículo 2.2.9.8.1.1 y S.S. del Decreto 1076 de 2015 regulan lo concerniente a la adquisición y mantenimiento de predios en áreas y ecosistemas estratégicos que tratan los artículos 108 y 111 de Ley 99 de 1993, modificados por los artículos 174 de la Ley 1753 de 2015 y 210 de la Ley 1450 de 2011, respectivamente.

Del Plan de Desarrollo Nacional 2022 – 2026,

Estableció lo siguiente, en relación con la protección del agua y el medio ambiente:
(…)

• Ordenamiento del territorio alrededor del agua, como uno de los EJES DE TRANSFORMACIÓN. Esta idea se traduce en que el agua, la protección de la biodiversidad, y las personas, deben ser el centro de la planeación de los territorios, permitiendo a la población tener hábitats resilientes a los cambios del clima, donde se protejan los recursos naturales y se garantice el bienestar de la población mediante el respeto por el agua y el acceso a los servicios ecosistémicos.

• Naturaleza viva, territorios vitales, Pactos por la protección de nuestras selvas y bosques, con los siguientes propósitos: a) Recuperación y regeneración de áreas deterioradas a través de soluciones naturales, b) Fortalecimiento de la investigación en ciencias ambientales, promoviendo el trabajo creativo y colaborativo entre las comunidades, las Instituciones de Educación Superior, los Institutos de Investigación, el reconocimiento intercultural de los saberes tradicionales y ancestrales.

• Democratización del espacio, Democratizar el espacio urbano para habitar ciudades más humanas, con los siguientes propósitos: a) Construcción de ciudades humanas, verdes, incluyentes y productivas, b) Integración de instrumentos alrededor de la gestión del agua, gestión del riesgo, manejo de residuos, suburbanización y expansión urbana, c) Plan nacional de convergencia alrededor del agua, la dinamización del transporte multimodal para una economía productiva y el cambio de la matriz energética, d) Programa concertado a nivel municipal para la legalización, el mejoramiento integral de barrios y viviendas, la adaptación al cambio climático.

De las políticas de protección del ambiente natural

Que, en el año 2010, en Colombia adoptó la Política Nacional para la Gestión Integral del Recurso Hídrico (2010), que dicta los lineamientos nacionales para la protección de las fuentes hídricas en cada nivel territorial.

Que de acuerdo con la Política Nacional de Gestión Integral de la Biodiversidad y sus Servicios Ecosistémicos del año 2012, se debe promover la gestión integral de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos (PNGIBSE), de manera que se mantenga y mejore la resiliencia de los sistemas socio-ecológicos, a escalas nacional, regional, local y transfronteriza, considerando escenarios de cambio y a través de la acción conjunta, coordinada y concertada del Estado, el sector productivo y la sociedad civil;

Que el Plan Nacional de Restauración (2015-2035), identificó como uno de los principales componentes impulsores de la degradación o motores de pérdida, la sequía y la

desertificación por diferentes causas (cambio climático, tala, malas prácticas agrícolas, urbanización, entre otros) y reconoció la prioridad de conservación, restauración y rehabilitación de áreas disturbadas priorizados a nivel nacional, como son los ecosistemas de bosque seco tropical y bosque muy seco tropical, por su alto grado de fragmentación, degradación y desconocimiento.

Que la Política Nacional de Cambio Climático (2017) establece la posibilidad de identificar y seleccionar combinaciones óptimas de medidas de mitigación de gases de efecto invernadero y de adaptación al cambio climático.

El Plan Integral de Cambio Climático del Valle del Cauca PICC Departamental publicado en 2018, con el objetivo de realizar un análisis de vulnerabilidad al cambio climático para los sectores priorizados por CVC (recurso hídrico y ecosistema de páramo), un análisis de impacto del cambio climático para los sectores priorizados por la Secretaría de Ambiente, Agricultura y Pesca y CODEPARH (Agricultura y Salud) así como la estructuración de medidas de adaptación. Entre las líneas estratégicas del plan, se destaca la intervención en zonas de interés ambiental, con dos programas relevantes para nuestro contexto: 1) la gestión integral del recurso hídrico y 2) la gestión y protección de ecosistemas estratégicos y biodiversidad.

Sobre la competencia para presentar el Proyecto de Acuerdo:

Artículo 315 Constitucional. Atribuciones del Alcalde en sus numerales 5 y 10 expresan:

> *"(…)5. Presentar oportunamente al Concejo los proyectos de acuerdo sobre planes y programas de desarrollo económico y social, obras públicas, presupuesto anual de rentas y gastos y los demás que estime convenientes para la buena marcha del municipio. (…) Las demás que la Constitución y la ley le señalen. (…)"*

Que, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994 modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012 establece las funciones del alcalde en relación con el Concejo Municipal, así:

"(…) A) En relación con el Concejo:

> *1. Presentar los proyectos de acuerdo que juzgue convenientes para la buena marcha del municipio. (…)"*

Sobre la Competencia del Concejo Municipal

La Constitución Política de Colombia en su Artículo 313. Corresponde a los concejos:

> *1. Reglamentar las funciones y la eficiente prestación de los servicios a cargo del municipio. (…)*
> *3. Autorizar al alcalde para celebrar contratos y ejercer pro tempore precisas funciones de las que corresponden al Concejo. (…)*

9. Dictar las normas necesarias para el control, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural del municipio.

Al respecto el Consejo de Estado, se ha pronunciado con base en el sentido del artículo 313 de la Constitución Nacional, de manera especial, para el tema de estudio, en su numeral 3, así:

(…) Ahora bien, con relación al carácter pro tempore de la autorización en comento, se advierte que para que el Alcalde pueda ejercer la facultad otorgada por el Concejo debe cumplir estrictamente con el numeral 3º del artículo 313, es decir que en el Acuerdo se fije como límites de sus efectos un período determinado, lo cual en el inciso cuarto demandado del Acuerdo 38, no se señaló.

Esta Corporación se ha pronunciado al respecto, es así como la sentencia de 21 de febrero de 2001, refiriéndose a las limitantes o condicionamientos para el actuar de los gobernadores por autorización de las asambleas, el cual es aplicable al caso sub examine, en uno de sus apartes se dijo:

"El primer limitante es de orden temporal, como quiera que la habilitación no puede otorgarse de forma indefinida, razón por la cual en la ordenanza debe determinarse cuál es el plazo en el que puede actuar el Gobernador; el segundo condicionamiento es sustancial o material, por ello el ordenamiento jurídico exige precisión y detalle en el otorgamiento de la facultad, de forma tal que, por fuera de lo encomendado, no le es permitido al ejecutivo local pronunciamiento alguno…"1 (Subrayado fuera del texto).

Referente al cumplimiento de las exigencias constitucionales y su interpretación en lo referente a las facultades que otorgan las corporaciones públicas al Presidente de la República, Gobernadores y Alcaldes, esta Sección en sentencia de 30 de abril de 2003, expuso:

"Las facultades extraordinarias que otorgan las corporaciones públicas en los distintos niveles, trátese de Congreso de la República, asambleas departamentales y concejos municipales, al Presidente de la República, Gobernador y Alcaldes, deben cumplir las exigencias constitucionales y como competencias de excepción deben ser interpretadas estrictamente en el sentido de que la facultad que se otorga debe serlo de manera precisa, pues de no ser así se corre el riesgo de vaciar de contenido las normas constitucionales y trasladar masivamente la competencia de los órganos de representación popular a la autoridad ejecutiva, con grave desmedro del equilibrio de poderes que orienta como principio fundamental el ordenamiento constitucional"2 (Subrayado fuera del texto). (…)

En efecto, el numeral 3 del artículo 313 constitucional, establece 3 condicionamientos a dicha facultad:

a. Que se otorguen Pro Tempore, esto es por un tiempo preciso
b. Que dichas funciones sean de las que le corresponden al Concejo
c. Que sean precisas, se refiere a que no haya duda de su contenido

Por tal motivo se solicitó hasta por seis (6) meses la autorización del Consejo Municipal para realizar la compra de un predio ubicado en área de importancia estratégica para la conservación de los recursos hídricos del Municipio de Jamundí.

En el mismo sentido, el parágrafo segundo del artículo 32 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 18 de la Ley 1551 de 2012, establece lo siguiente:

> *[…] "Parágrafo 2º.- Aquellas funciones normativas del municipio para las cuales no se haya señalado si la competencia corresponde a los alcaldes o los concejos, se entenderá asignada a estas corporaciones, siempre y cuando no contraríe la Constitución y la Ley."*

Que, el parágrafo 4 del artículo 32 ibidem, establece que:

> "*Parágrafo 4. De conformidad con el numeral 30 del Artículo 313 de la Constitución Política, el Concejo Municipal o Distrital deberá decidir sobre la autorización al alcalde para contratar en los siguientes casos:*
> *1. Contratación de empréstitos.*
> *2. Contratos que comprometan vigencias futuras.*
> *3. Enajenación y compraventa de bienes inmuebles.*
> *4. Enajenación de activos, acciones y cuotas partes.*
> *5. Concesiones.*
> *6. Las demás que determine la ley."* (Subrayado fuera del texto)

- Ley 99 de 1993 en su artículo 111 modificado por el artículo 3 de la Ley 2320 de 2023:

  "*Artículo 111. Adquisición de áreas de interés para acueductos municipales y regionales. 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 y municipios dedicarán un porcentaje no inferior al 1% de sus ingresos corrientes para la adquisición y mantenimiento de dichas zonas o para financiar esquemas de pago por servicios ambientales*".

- Ley 1931 de 2018, por la cual se establecen directrices para la gestión del cambio climático:

  "*Artículo 9. Instrumentos municipales y distritales. Las autoridades municipales y distritales deberán incorporar dentro de sus planes de desarrollo y, planes de*

ordenamiento territorial, la gestión del cambio climático teniendo corno referencia los Planes Integrales de Gestión del Cambio Climático Territoriales: de su departamento y los Planes Integrales de Gestión del Cambio Climático Sectoriales. Asimismo, podrán incorporar la gestión del cambio climático en otros instrumentos de planeación con que cuente la respectiva entidad territorial."

5.4. Acuerdos Comerciales

Dando cumplimiento del numeral 8º del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 la Secretaría del Medio Ambiente procede a establecer si el presente proceso de contratación está cobijado por un Acuerdo Comercial.

Acorde con el "*MANUAL PARA EL MANEJO DE LOS ACUERDOS COMERCIALES EN PROCESOS DE CONTRATACIÓN*" expedido por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, en el anexo 4 se determina el listado de excepciones aplicables a los Acuerdos Comerciales, indicando que "*Las Entidades Estatales que adelanten sus Procesos de Contratación bajo el régimen del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, no deben hacer este análisis en la modalidad de selección de contratación directa o para la enajenación de bienes del Estado. Esto por cuanto, en el caso de esta modalidad, al no existir una pluralidad de oferentes no hay necesidad de analizar si un Acuerdo Comercial aplica o no, pues en estos procesos de contratación no se otorga el puntaje de la Ley 816 de 2003 ni se aplican los factores de desempate de la Ley 2069 de 2020*".

De conformidad con lo anterior, y teniendo en cuenta que el presente proceso se adelanta en la modalidad de Contratación Directa no son aplicables los acuerdos comerciales.

6. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO

El análisis del comportamiento del gasto histórico, en el contexto de un análisis del sector dentro de un proceso de contratación, se refiere a la evaluación detallada de la necesidad o la demanda real de un bien, obra o servicio en el mercado o sector específico que está siendo considerado para la contratación pública.

Este análisis es fundamental para comprender cuán relevante es la contratación con relación a las necesidades existentes en el sector, para lo cual es necesario realizar un análisis de procesos de contratación que han adquirido bienes, obras o servicios similares con el propósito de conocer la forma en que lo contrataron y encontrar oportunidades de mejora para el futuro proceso de contratación.

La información del comportamiento del gasto permite a la Secretaría de Medio Ambiente, recopilar información histórica sobre cómo se ha realizado la compra de predios por parte de diferentes entidades, conocer las experiencias y recopilar información sobre las buenas

prácticas que implementa tanto el municipio, como otras entidades estatales, entidades internacionales u organizaciones del sector privado para su contratación.

La siguiente información orienta la verificación de la necesidad, así como la determinación de requisitos habilitantes, especificaciones, requisitos mínimos técnicos y metodologías de evaluación y adjudicación, entre otros.

6.1. Procesos de Contratación Adelantados por la Alcaldía de Jamundí

Realizada la consulta en SECOP I, SECOP II y en el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) de Colombia Compra Eficiente, no se encontró información correspondiente a procesos de contratación similares que haya contratado la alcaldía de Jamundí.

6.2. Procesos de Contratación Adelantados por otras Entidades Estatales

La siguiente tabla se presentan los contratos adelantados por otras Entidades Estatales, relacionados con adquisición de predios en áreas de importancia estratégica:

Año	Entidad	Valor	Objeto	Tiempo de Ejecución	Forma de Pago	Número del proceso	Link del proceso
2025	MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	$ 1.062.104.541	ADQUISICIÓN DEL PREDIO EL ROMERAL UBICADO EN LA VEREDA PÁRAMO DE MONSALVE MUNICIPIO DE SURATA PARA LA CONSERVACIÓN DEL RECURSO HÍDRICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, SANTANDER	60 días	Único desembolso	SSAB-CTO-COMPRAVENTA-001-2025	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8585051&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
2024	CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA - CAR.	$ 6.500.000.000	Aunar recursos técnicos, económicos y administrativos entre la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca- CAR y el municipio de Chocontá-Cundinamarca para la adquisición de predios en áreas de importancia estratégica para la conservación del recurso hídrico y la biodiversidad.	10 meses	Dos desembolsos	CAR-CONV-INT-2918-2024	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6961854&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
2025	MUNICIPIO DE GUARNE	$ 3.241.190.376	ADQUISICIÓN DE PREDIO DE CLASE RURAL, CATEGORÍA PROTECCIÓN AMBIENTAL IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA 020-47238 EN EL MUNICIPIO DE GUARNE	4 meses	Tres desembolsos	1011-COMPRAVENTA-001-2025	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8538989&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
2021	ALCALDÍA MUNICIPIO DE PUERTO GAITÁN	$ 2.465.625.918	COMPRAVENTA DE DOS (2) FRANJAS DE TERRENO RURALES DESTINADAS A LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE FUENTES HÍDRICAS Y/O ABASTECEDORAS, EN CUMPLIMIENTO DE LA LEY 99 DE 1993 ARTÍCULO 111, PARA EL MUNICIPIO DE PUERTO GAITÁN META.	3 meses	Un anticipo del 50% y un desembolso	2021000377	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=21-12-11998754

Año	Entidad	Valor	Objeto	Tiempo de Ejecución	Forma de Pago	Número del proceso	Link del proceso
2023	ALCALDÍA MUNICIPIO DE JARDÍN	$ 2.350.000.000	Compraventa de utilidad pública predio rural para aumentar las áreas protegidas para salvaguardar el recurso hídrico y proteger la biodiversidad del Municipio de Jardín	1 mes		Escritura 171 Matrícula Inmobiliaria 004-5798	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4548721&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
2025	ALCALDÍA MUNICIPIO DE LA CAPILLA	$ 60.000.000	COMPRA DE PREDIO DE INTERES HIDRICO IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA No 079-11256, PARA CONSERVACIÓN Y PRESERVACIÓN DEL RECURSO HÍDRICO Y EL MEDIO AMBIENTE, DENOMINADO SAN GREGORIO UBICADO EN LA VEREDA DE PALMA ARRIBA DEL MUNICIPIO DE LA CAPILLA BOYACÁ	30 días	Único desembolso	MC-CD-028-2025	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7677438&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
2021	ALCALDÍA MUNICIPAL COTA	$ 2.052.652.300	ADQUISICIÓN DE PREDIO GALILEA PARA LA FORMALIZACIÓN DEL TERRITORIO, FORTALECIMIENTO DEL ORDENAMIENTO Y GOBERNANZA AMBIENTAL TERRITORIAL DEL RESGUARDO INDÍGENA MUISCA DE COTA CUNDINAMARCA	4 días	Dos desembolsos	COMPRAVENTA-013-2021	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2450433&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

6.3. Análisis de los Procesos de Contratación

Con la información obtenida de la revisión de los procesos de contratación similares adelantados por Entidades Estatales y por otras organizaciones, se puede evidenciar lo siguiente:

- Modalidad de Contratación establecida en los procesos consultados: Teniendo en cuenta la información obtenida en las secciones 6.1 a 6.2, se tiene que el 100% de los contratos se adelantaron mediante procesos de contratación directa.

- Plazo del contrato establecido en los procesos consultados: Teniendo en cuenta la información obtenida en las secciones 6.1 a 6.2, el plazo establecido para la ejecución de los contratos analizados es en promedio de 89 días (3 meses), con un plazo mínimo de cuatro días y un plazo máximo de 300 días (10 meses).

- Presupuesto: El presupuesto asignado por cada una de las entidades fue realizado con base a los valores resultantes de consultorías de avalúo, mediante los cuales se obtiene valores por hectárea o metros cuadrados, multiplicados por el área del predio a ser adquirido por cada entidad.

- Condiciones de pago: Teniendo en cuenta la información obtenida en las secciones 6.1 a 6.2, las condiciones de pago en los contratos analizados fueron las siguientes:

PROCESO	FORMA DE PAGO
SSAB-CTO-COMPRAVENTA-001-2025	El valor del predio se cancelará al cien por ciento (100%) una vez realizada la entrega material del blen, que se hará constar en acta de recibo del predio y una vez se haya legalizado la escritura pública y efectuado el respectivo registro en la Oficina de Instrumentos Públicos, a nombre del Municipio de Bucaramanga, Santander. PARÁGRAFO - DEDUCCIONES: EL VENDEDOR autoriza a EL COMPRADOR para que, por conducto de la Hacienda Municipal, se efectúe los desembolsos a su favor, las deducciones por concepto de los gravámenes Municipales y legales a que hubiere lugar, teniendo en cuenta para la respectiva deducción, los parámetros que para tal efecto haya establecido la disposición que dio origen al gravamen
CAR-CONV-INT-2918-2024	DESEMBOLSOS DE LA CORPORACIÓN: La CORPORACIÓN hará un desembolso a la cuenta bancaria conjunta equivalente a CIEN MILLONES DE PESOS ($ 100.000.000,00), una vez se suscriba el Acta de Inicio entre las partes convenientes, se presente el plan de acción y el cronograma de actividades del convenio; y se realice la apertura de la cuenta bancaria específica para el manejo los recursos del Convenio Interadministrativo, valor que será destinado para cubrir la contratación de los estudios de títulos, estudios catastrales, levantamientos topográficos, y avalúos comerciales. Una vez agotados estos recursos y en caso de requerirse la contratación de nuevos estudios (estudios de títulos, estudios catastrales, levantamientos topográficos, avalúo comercial) para otros predios, el municipio soportará el valor requerido, con el fin que la Corporación realice el respectivo desembolso, los cuales serán descontados del aporte de la Corporación. El valor restante, esto es, la suma de CUATRO MIL NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS ($4.900.000.000,00), serán utilizados para el pago de los predios objeto de adquisición, suma que será desembolsada directamente a los propietarios de los predios, para lo cual el Municipio deberá allegar copia de la promesa de compraventa y, para el último pago, copia de escritura pública de compraventa del respectivo predio junto con el certificado de tradición y libertad, donde conste el registro de esta. El desembolso a cargo de la Corporación corresponderá al 77% del valor del predio y el valor restante, será asumido por el Municipio. Nota 1. En caso de que no se concrete la compra del predio, los costos en que se haya incurrido por concepto de avalúos comerciales, levantamientos topográficos, gastos de documentos y demás estudios practicados, serán asumidos exclusivamente por EL MUNICIPIO con cargo a su aporte, circunstancia a reflejar en la liquidación del convenio. Nota 2: El evento de no ejecutarse el monto total de cien millones de pesos ($100.000.000) previstos para la gestión predial y elaboración de vallas, se liberarán en favor de la CAR y el municipio procederá a su devolución junto con los rendimientos financieros causados. En todo caso, en el evento que dichos recursos se requieran para el pago del valor de alguno de los predios a adquirir, las partes definirán la pertinencia de que dichos recursos restantes se giren directamente al propietario o propietarios de los predios dejando acta suscrita entre el Director de la CAR y el Alcalde Municipal.
1011-COMPRAVENTA-	El Municipio de Guarne pagará en la cuenta o las cuentas bancarias que se

001-2025	designen, la suma de TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES CIENTO NOVENTA MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS ML (3.241.190.376), así: a. Un primer desembolso del valor de MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS CATORCE MIL DOSCIENTOS VEINTISÉIS PESOS ML ($1.944.714.226), equivalente al 60%, a la firma del documento de promesa de compra. b. Un segundo desembolso del valor de SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETENTA Y CINCO PESOS ML ($648.238.075) equivalente al 20%, a la suscripción de la respectiva escritura de compra. c. Un tercer y último pago del valor de SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETENTA Y CINCO PESOS ML ($648.238.075), equivalente al 20%, al registro de escritura pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro.
2021000377	FORMA DE PAGO: El MUNICIPIO pagará al titular del predio el 50% de manera anticipada y el 50% restante del valor del contrato una vez los predios objeto de compra se encuentren a favor del municipio con su respectiva escritura pública y registro en la oficina de registro e Instrumentos públicos y registrada en catastro. NOTA: Corresponde al oferente adjudicatario, pagar todos los derechos, tasas, impuestos nacionales y departamentales y las contribuciones que se causen en el desarrollo y ejecución del contrato o con base en el mismo. EL MUNICIPIO, no aceptará asumir el pago de los impuestos que le correspondan al contratista, los cuales deben ser consultados por el proponente y/o contratista, Para todos los efectos, se considerará que en el valor de la oferta se encuentran incluidas las sumas que deben ser pagadas por concepto de impuestos.
Escritura 171 Matrícula Inmobiliaria 004-5798	No especifica
MC-CD-028-2025	El municipio de La Capilla pagará el objeto del contrato así: en solo contado una vez se eleve a escritura pública y surta los trámites correspondientes de registro de instrumentos públicos en la oficina correspondiente. Para la presente contratación no habrá lugar a pagos de anticipos ni pagos anticipados.
COMPRAVENTA-013-2021	Se efectuará en dos (02) contados a saber: Uno primero, correspondiente al treinta por ciento (30%) del valor del negocio jurídico, el cual se hará efectivo al momento de suscribir la correspondiente promesa de compraventa y un segundo pago correspondiente al setenta por ciento (70%) restante del valor del negocio jurídico el cual se hará efectivo, una vez se allegue a la entidad, el certificado de libertad y tradición expedido por la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos, donde esté consignada la anotación de propiedad del inmueble bajo la titularidad del Municipio de Cota. En todo caso, para proceder con el primer pago, deberá el vendedor, allegar a la Administración Municipal cuenta de cobro, adjuntando certificación bancaria que acredite la titularidad de la cuenta a la cual deba efectuarse el pago por el porcentaje establecido.

- Códigos UNSPSC exigidos en los procesos consultados: Teniendo en cuenta la información obtenida en las secciones 6.1 a 6.2, los códigos requeridos para contratar el bien o servicio objeto del Proceso de Contratación fueron:

Código	Segmento	Familia	Clase
95101800	95 - Terrenos, Edificios, Estructuras y vías	9510 - Parcelas de tierra	951018 - Lotes de terrenos gubernamentales

- Garantías exigidas en los procesos consultados: Teniendo en cuenta la información obtenida en las secciones 6.1 a 6.2, en los procesos analizados no se exigió la constitución de garantías para la adquisición de predios para la conservación de recursos hídricos.

- Criterios de evaluación establecidos en los procesos consultados: Teniendo en cuenta la información obtenida en las secciones 6.1 a 6.2, los procesos de contratación no contaron con criterios de evaluación ya que todos fueron adelantados por contratación directa.

7. ESTUDIO DE LA OFERTA

El estudio de la oferta busca identificar potenciales proveedores y determinar si estos están en capacidad de satisfacer la necesidad en las condiciones identificadas por el equipo de la Secretaría de Medio Ambiente, si el presupuesto es acorde a los precios del mercado y si existen alternativas o innovaciones que deban ser consideradas para estructurar el proceso de contratación relacionado con el suministro de combustible.

7.1. Proveedores que Proveen el Bien, Obra o Servicio

Sobre el procedimiento para la adquisición y mantenimiento de las áreas de importancia estratégica, el artículo 6 del Decreto 953 de 2013, compilado en el Decreto 1076 de 2015, que reglamenta el art 111 de la Ley 99 de 1993 establece el procedimiento para la adquisición de los predios priorizados: "*La adquisición por negociación directa y voluntaria o por expropiación de bienes muebles para los fines previstos en el artículo 111 de la Ley 99 de 1993, modificado por el artículo 210 de la Ley 1450 de 2011, se regirá por el procedimiento establecido en la Ley 388 de 1997 o la norma que la modifique, adicione o sustituya o complemente.*"

El artículo 2.2.1.2.1.4.10. del Decreto 1082 de 2015. 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.

Que por tratarse de un predio que se encuentra ubicado dentro de un Parque Nacional Natural, se debe tener presente que el artículo 63 de la Constitución Política de Colombia establece:

> *"Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables."*
> (Subrayas fuera del texto original)

Estas limitaciones fueron establecidas con el propósito de que las áreas alinderadas o delimitadas como parques, dada su especial importancia ecológica (Artículo 79 de la Constitución), se mantengan incólumes e intangibles.

La inalienabilidad prevista en el artículo 63 de la Constitución Política impide la transferencia del dominio a particulares, pero no limita la facultad del Estado de adquirir predios privados ubicados dentro de áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales, cuando dicha adquisición tiene fines de conservación ambiental, conforme se ha reconocido por la Corte Constitucional en la Sentencia C-189 de 2006 y al artículo 111 de la Ley 99 de 1993.

Teniendo en cuenta lo expuesto, desde la Secretaría de Medio Ambiente se solicitó información sobre la existencia de Parques Nacionales Naturales (PNN), áreas de reserva y/o algún tipo de área protegida, al igual que áreas potenciales y demás ecosistemas estratégicos que se identifique sobre el área de interés.

Frente a lo anterior, PNNC remitió certificación de tipo PREDIAL, dado que por la solicitud era necesario realizar la verificación del posible traslape.

Generalidades del predio

El predio "La Reforma", identificado con folio de matrícula 370-340395, el cual se encuentra al interior del área protegida, tiene fecha de apertura el 09 de julio de 1990 y según escritura número 1458 tiene una extensión de 32 hectáreas, cuenta con el siguiente recorrido de adquisición:

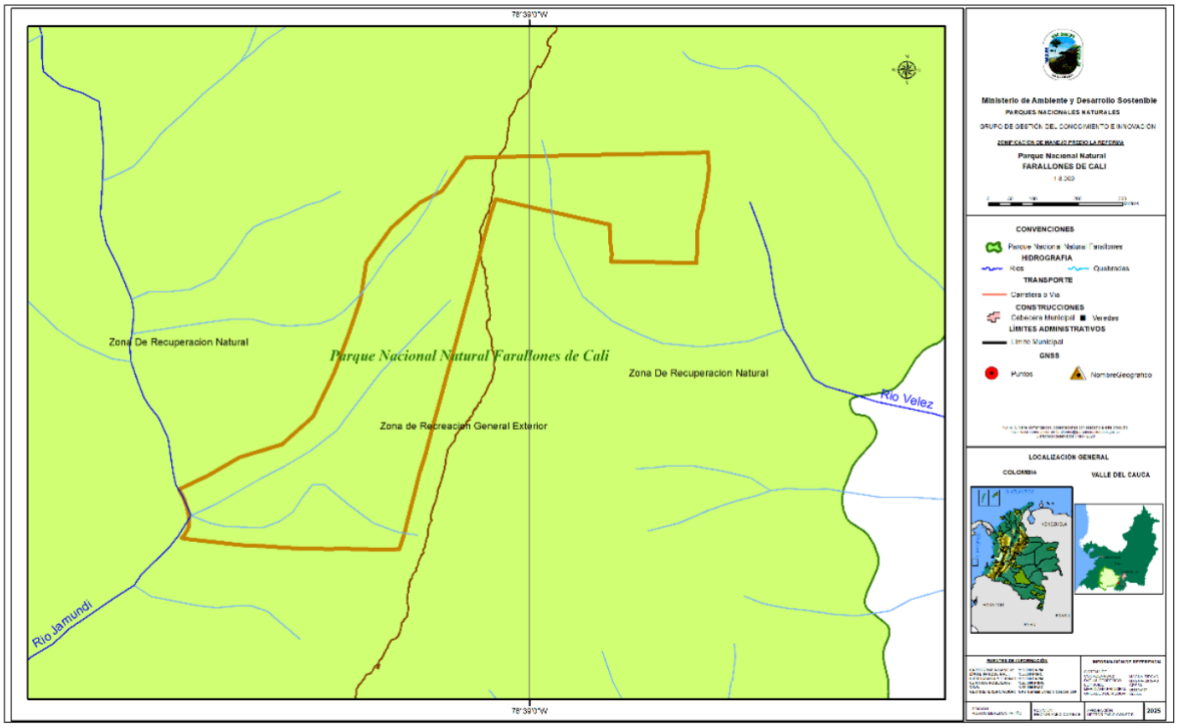
Anotación 1. Por venta, según escritura 2981 de 1989. De LUZMILA GALVIS DE RINCON a MARIA HELENA CASTRO RIVERA.
Anotación 2. Por venta, según escritura 3855 de 1991. De MARIA HELENA CASTRO RIVERA a FERNANDO RESTREPO JURADO.
Anotación 3. Por venta, según escritura 3958 de 1993. De FERNANDO RESTREPO JURADO a HERNAN DE JESUS VELASQUEZ GORDILLO.

Anotación 4. Por compraventa, según escritura 1458 de 2017. De HERNAN DE JESUS VELASQUEZ GORDILLO a MARCO ANTONIO BERRIO ZULUAGA.
Anotación 5. De acuerdo con oficio 2001191 del 22 de enero de 2024 emitido por Parques Nacionales Naturales de Colombia, especificación: declaración de reserva, alinderación y creación de área del sistema de parques nacionales naturales: 0357 declaración de reserva, alinderación y creación de área del sistema de parques nacionales naturales -según resolución 092 de 15 de julio de 1968 del instituto colombiano de la reforma agraria incora, según lo establecido en el art. de la resolución 10551 del 02-10-2013. creado por resolución 6992 de 09-09-2009. este y otros inmuebles.

En conclusión, si acuerdo con los estudios de datos obtenidos del certificado de libertad y tradición (VUR), de fecha del 09 de enero 2026, el predio denominado “La Reforma”, con folio de matrícula 370-340395, de acuerdo con la Anotación 5 de fecha 30 de enero de 2024, tiene que el predio se declaró como reserva por encontrarse al interior del Parque Nacional Natural Farallones de Cali.

Zonificación del predio en el Plan de Manejo del PNN Farallones de Cali

Por su parte, mediante la verificación en el sistema de información geográfica –SIG- del Parque Nacional Natural Farallones de Cali, mediante cartografía digital validó la ubicación del predio localizándolo al interior del polígono del PNN Farallones de Cali, específicamente en la cuenca del río Jamundí.



De acuerdo con el Plan de Manejo y la zonificación de manejo, el predio se ubica en la Zona Recuperación Natural, definida en el Decreto 1076 de 2015, artículo 2.2.2.1.8.1, numeral 4 como: "*Zona que ha sufrido alteraciones en su ambiente natural y que está destinada al logro de la recuperación de la naturaleza que allí existió o a obtener mediante mecanismos de restauración un estado deseado del ciclo de evolución ecológica; lograda la recuperación o el estado deseado esta zona será denominada de acuerdo con la categoría que le corresponda*".

De igual manera se observa en el Mapa, que por un lado del predio pasa un sendero, que va desde San Vicente hasta Pico de Loro, el cual se clasifica como zona de recreación general exterior, definida en el Decreto 1076 de 2015, artículo 2.2.2.1.8.1, numeral 4 como: "*Zona que por sus condiciones naturales ofrece la posibilidad de dar ciertas facilidades al visitante para su recreación al aire libre, sin que esta pueda ser causa de modificaciones significativas del ambiente.*"

De otro modo, es importante destacar que en esta zona del Parque Nacional Natural Farallones de Cali se encuentran Valores Objeto de Conservación (VOC) del PNN Farallones de Cali; definidos los VOC en el Plan de Manejo (2005-2009) como "...*aquellos elementos o espacios que sobresalen debido a que se les ha atribuido un valor de conservación desde alguna perspectiva: biofísica, cultural o socioeconómica, entre otros.*"

Respecto a la importancia del bosque Sub-Andino, este se caracteriza por alta diversidad biológica representada en especies de flora y fauna que se consideran altamente vulnerables por causa de los impactos negativos de las actividades antrópicas. Este ecosistema es relevante por los servicios ecosistémicos como producción de oxígeno, oferta hídrica, regulación hídrica, regulación climática, protección de suelos, hábitat de fauna y flora, investigación científica, entre otros, necesarios para el desarrollo de los municipios bajo la influencia del área protegida.

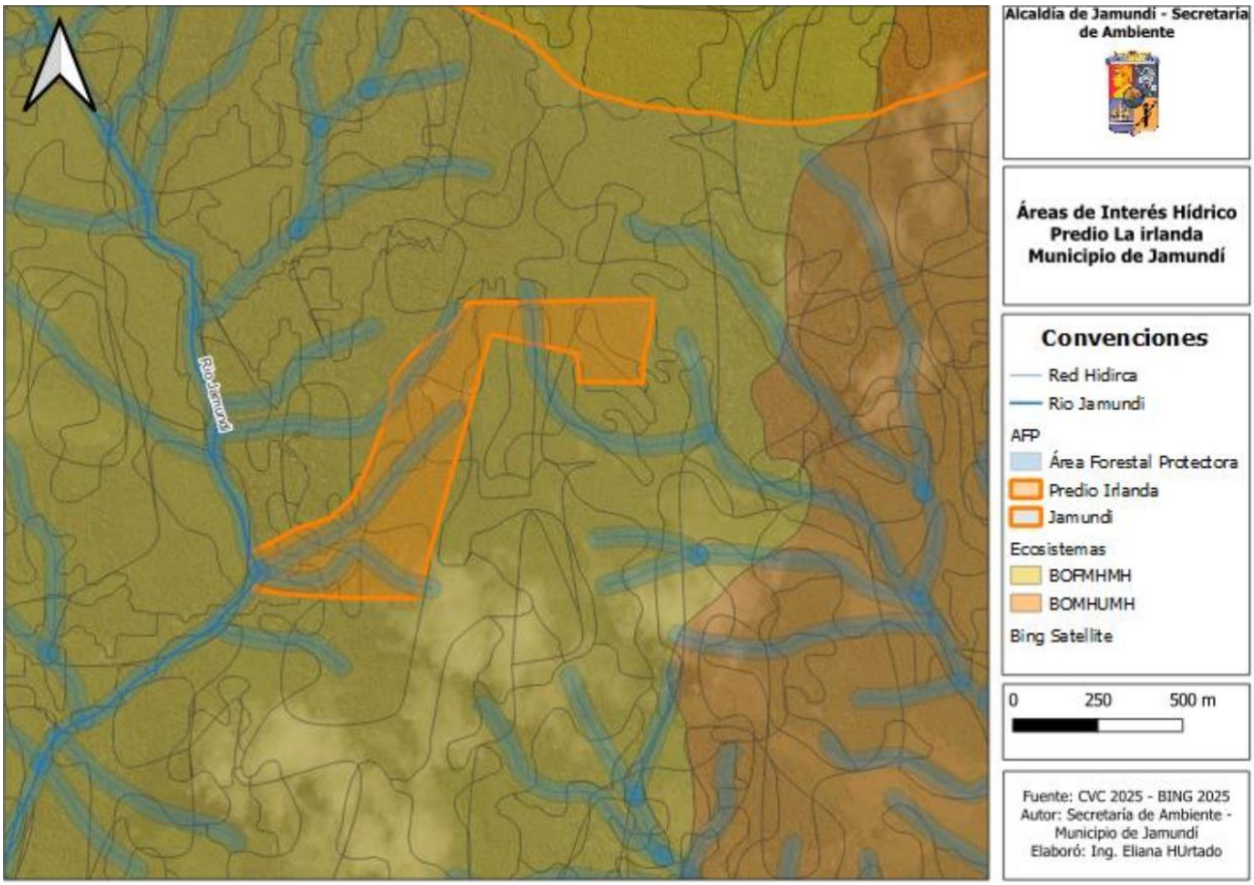
Ecosistema

De acuerdo con la información disponible en el Plan de Manejo del Parque Nacional Natural Farallones de Cali y con la información geográfica de Parques Nacionales Naturales de Colombia, en cuanto al predio "La Reforma" alberga el ecosistema de Bosque Húmedo Subandino, los bosques subandinos poseen una extraordinaria riqueza en términos de biodiversidad y endemismo de la flora, por lo que la conservación de sus ecosistemas se considera prioritario (IAVH 1998, Solano 2006).

El Bosque Húmedo Subandino se caracteriza principalmente de Vegetación secundaria o en transición en filas y vigas de montaña de clima Templado Húmedo del bioma Higrofitico Subandino, con temperaturas que oscilan entre los 18 a 24 °C. De acuerdo con información suministrada por la Alcaldía de Jamundí el predio "La Reforma" se encuentra en el orobioma medio de Los Andes, en el ecosistema bosque frío muy húmedo en montaña fluvio

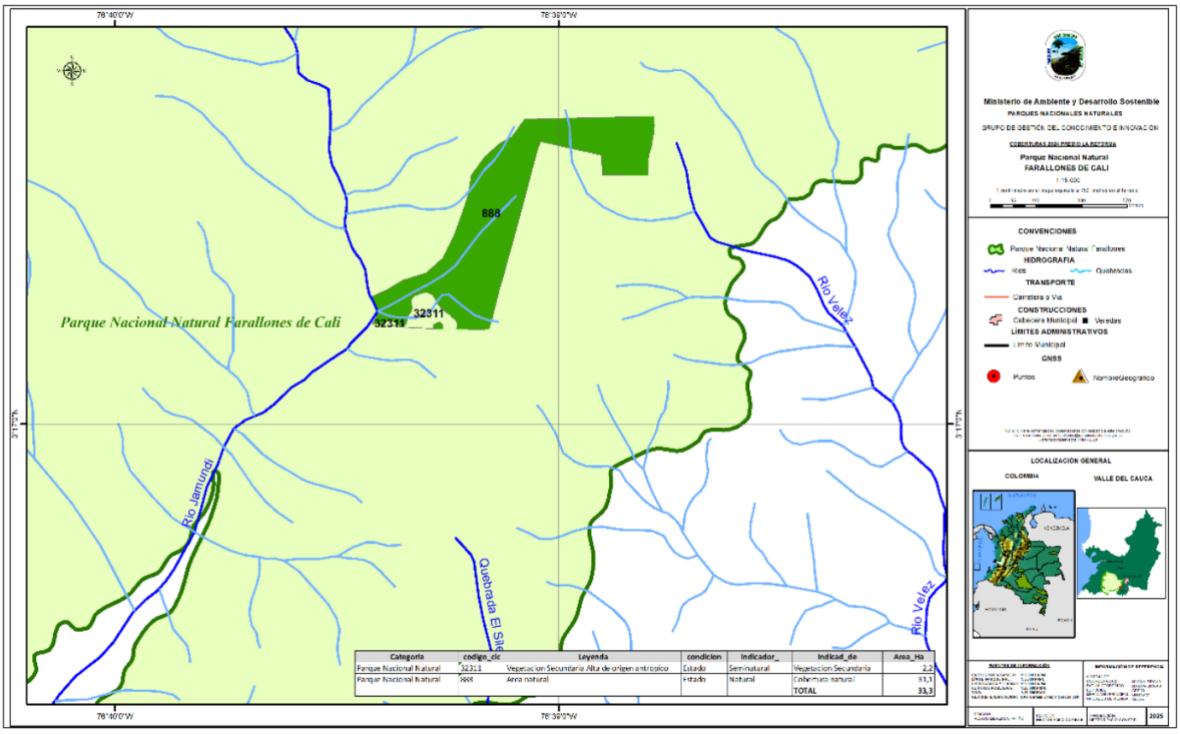
gravitacional, como se observa en el Mapa 3, el cual es de suma importancia, toda vez que es fundamental para la regulación del agua, la prevención de deslizamientos y la conservación de la biodiversidad andina. Su densa vegetación actúa como una esponja natural que retiene y libera agua de forma gradual, abasteciendo fuentes hídricas esenciales. Además, este ecosistema almacena carbono, ayudando a mitigar el cambio climático, y sirve como hábitat de especies únicas y en peligro de extinción. Debido a su fragilidad y vulnerabilidad a la intervención humana, su protección es urgente y prioritaria.

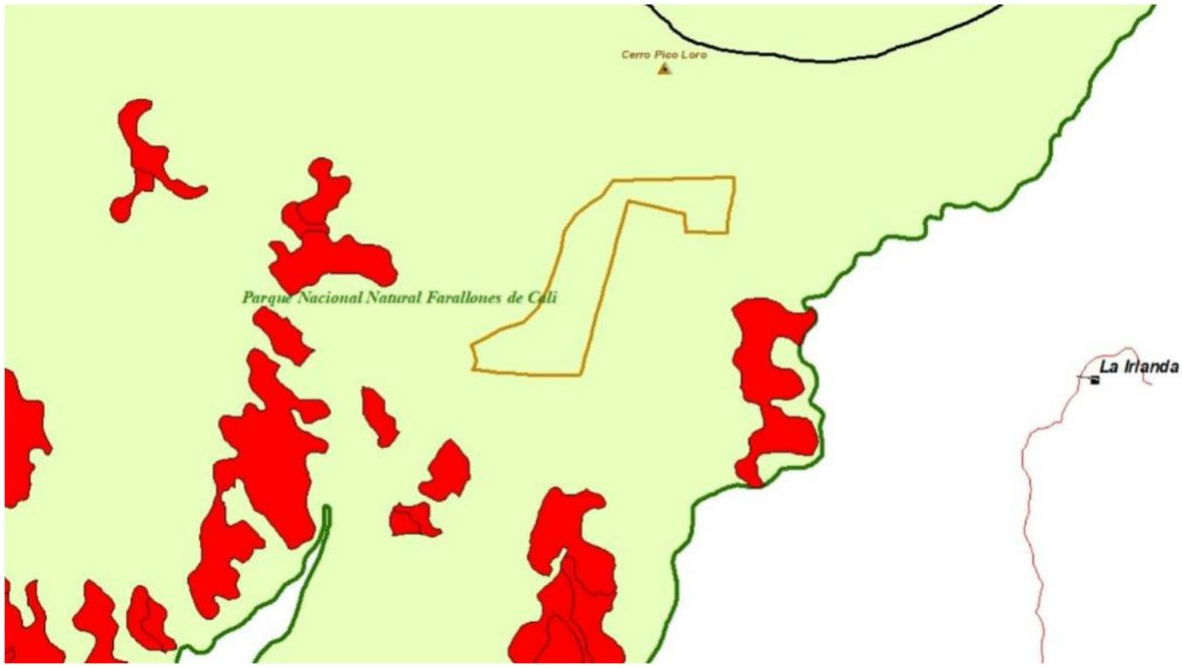
Dicho ecosistema juega un papel preponderante en la fijación de CO2, debido a la alta velocidad relativa de los procesos fisiológicos que lo caracterizan y a su gran capacidad de acumulación de biomasa (Colombia Megadiversa, 1997). Su papel en la regulación de la evaporación y transpiración, y en general desde la perspectiva biofísica son vitales para propender por la remanencia y los Valores Objeto de Conservación del área protegida, consecuentes con los objetivos de conservación.



Cobertura

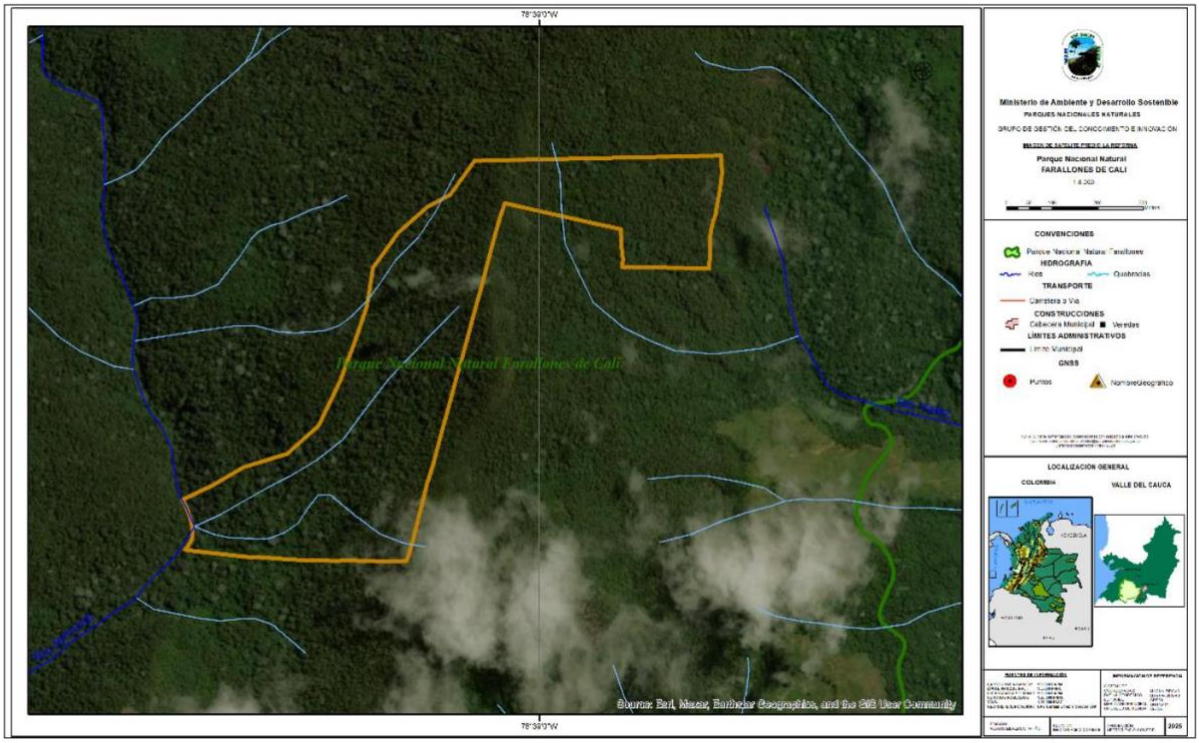
De acuerdo con la información disponible en el Plan de Manejo del Parque Nacional Natural Farallones de Cali y con la información geográfica de Parques Nacionales Naturales de Colombia, el predio cuenta con información disponible de cobertura de tierra. En dicha área se encuentra Vegetación Secundaria Alta de origen antrópico con 2,2 ha, que corresponde al 6.6% y Área natural con 31,1 ha, que corresponde al 93,4%. Se evidencia un alto estado de conservación y la inexistencia de infraestructuras, vías o áreas destinadas a cultivos y/o ganadería dentro del predio, así como la ausencia de presiones significativas como áreas deforestadas.





Fuentes hídricas superficiales

El predio La Reforma, el cual se encuentra al interior del área protegida, hay una parte que drena hacia la cuenca del río Jamundí, por el cual pasan 3 quebradas, así mismo, la otra parte del predio drena hacia la cuenca del río Vélez, donde se observa que pasa una quebrada por el predio.



Considerando las mayores presiones que enfrenta el área, como lo es la construcción de infraestructura, explanación, tala, desarrollo de cultivos, entre otros, como resultado de las dinámicas antrópicas al interior del área protegida, los efectos desencadenados por dichas actividades pueden generar varios impactos ambientales negativos que amenazan su biodiversidad y función ecológica, como lo es la fragmentación de hábitat, toda vez que la construcción puede dividir ecosistemas contiguos, afectando la movilidad y hábitat de especies de fauna silvestre, esto es especialmente grave en un área de alta biodiversidad como Farallones, de igual manera, la remoción y pérdida de cobertura vegetal puede generar erosión, pérdida de nutrientes y compactación del suelo, lo cual puede a su vez afectar el drenaje natural del agua y modificar el flujo de escorrentía, todo lo anterior resalta la importancia de la creación y conservación del Parque Nacional Natural Farallones de Cali, para garantizar los servicios ecosistémicos que brinda el Parque.

La verificación mediante el sistema de información geográfica –SIG, de la ubicación del predio La Reforma, lo sitúa al interior del Área Protegida, Parque Nacional Natural Farallones de Cali, en la cuenca del río Jamundí.

Por lo expuesto y de acuerdo con la normatividad que rige al Sistema de Parques Nacionales Naturales de Colombia y el documento Plan de Manejo del PNN Farallones de Cali, se localiza el predio La Reforma en la Zonificación de Recuperación Natural y por lo tanto solo está permitido el desarrollo de las actividades de Recuperación, Educación y cultura, Divulgación, Vigilancia y monitoreo y Recreación.

7.2. Cadena de Suministro

No aplica.

7.3. Indicadores Financieros y Organizacionales

No aplica.

8. ESTUDIO DEL MERCADO

En cumplimiento de los principios de transparencia y eficiencia del gasto público establecidos en la Constitución Política y la Ley 80 de Contratación Pública, la Administración realizó dos avalúos independientes como herramientas técnicas de referencia para la negociación. Este ejercicio comparativo buscó enriquecer el análisis mediante perspectivas complementarias que minimicen riesgos técnicos y financieros.

8.1. Avalúo - Mateo Cano Vergara

El primer avalúo se realizó en mayo de 2025 a través del MATEO CANO VERGARA[8], Avaluador Consultor, con Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. AVAL – 1144155201 del lote denominado “LA REFORMA”, ubicado en la VEREDA LA PRIMAVERA. En el documento resultante de la consultoría, específicamente en el numeral XI. “AVALÚO COMERCIAL LOTE DE TERRENO EN SUELO RURAL DENOMINADO “LA REFORMA” VEREDA LA PRIMAVERA CORREGIMIENTO SAN VICENTE MUNICIPIO DE JAMUNDÍ - VALLE DEL CAUCA” se menciona que el valor comercial del lote es de MIL DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA M/CTE ($ 1.280.836.480).

[8] https://drive.google.com/file/d/19K-40i55wfnSoW7iMPEvcxCV9fQ_UxmS/view?usp=drive_link

LOTE DENOMINADO LA REFORMA
VEREDA LA PRIMAVERA
JAMUNDI – VALLE DEL CAUCA
AVA 00125-05-2025

MATEO CANO VERGARA
R.A.A. AVAL 1144155201
CONSULTOR PROFESIONAL DE AVALÚOS

XI. AVALUO COMERCIAL
LOTE DE TERRENO EN SUELO RURAL
DENOMINADO "LA REFORMA"
VEREDA LA PRIMAVERA
CORREGIMIENTO SAN VICENTE
MUNICIPIO DE JAMUNDI - VALLE DEL CAUCA

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN Ha	VALOR UNITARIO $/HA	VALOR TOTAL $
Lote de terreno	32,00	$ 40.026.140	$ 1.280.836.480
VALOR DEL INMUEBLE			**$ 1.280.836.480**

El avaluador aplicó una metodología híbrida innovadora que combina:

a) Consulta a Expertos Avaluadores (Art. 9, Res. 620/2008 IGAC)

Ante la ausencia de ofertas o transacciones comparables de predios con características similares (suelo de protección, bosque nativo, pendientes escarpadas), se consultó bajo gravedad de juramento a tres avaluadores certificados R.A.A., obteniendo un promedio de $4.166,67/m².

b) Valoración de Servicios Ecosistémicos

Desarrolló un análisis mediante Valor Presente Neto (VPN) a 30 años con tasa del 5%, considerando:

- Retención de sedimentos (12.440,92 ton/año/ha)
- Valor del agua ($50.000.000/ha/año)
- Captura de carbono (10 tCO_2 × $40.000/año)

Aplicando un índice de ajuste de aprovechamiento efectivo de 0,007, determinó un valor de $40.026.140/ha.

c) Marco normativo aplicado: Decreto 1420/1998, Resoluciones 620/2008 y 1040/2023 IGAC, Ley 1673/2013, además de normativa ambiental (Ley 99/1993, Ley 388/1997, Decreto 2811/1974) y Normas Internacionales de Valoración (IVS).

Es importante mencionar que el avalúo comercial tiene vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de expedición.

8.2. Avalúo - Richard Murillo

El segundo avalúo se realizó en octubre de 2025 a través del RICHARD MURILLO REALPE[9], Avaluador, con Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. AVAL – 16798724 del lote denominado "LA REFORMA", ubicado en la VEREDA LA PRIMAVERA. En el documento resultante de la consultoría, específicamente en los numerales 9 y 10. "AVALÚO COMERCIAL LOTE DE TERRENO EN SUELO RURAL DENOMINADO "LA REFORMA" VEREDA LA PRIMAVERA CORREGIMIENTO SAN VICENTE MUNICIPIO DE JAMUNDÍ - VALLE DEL CAUCA" se menciona que el valor comercial del lote es de QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE ($ 587.680.000).

10.2 CONCILIACIÓN DE VALOR

La información mencionada anteriormente en este reporte se ha utilizado para estimar el valor de la HA de la propiedad en cuestión. La valoración de la propiedad objeto de avalúo es la siguiente:

MÉTODO DE AVALÚO	***VALORES FINALES x HA***
Método de Ecosistemas:	*$11.815.000*
Comparación de Mercado:	*$24.915.000*
PROMEDIO:	***$18.365.000***

RICHARD MURILLO REALPE
Economista T.P 25717 C.N.P.E.
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR AVAL-16798724
AFILIADO A LA LONJA DE COLOMBIA

[9] https://drive.google.com/file/d/19K-40i55wfnSoW7iMPEvcxCV9fQ_UxmS/view?usp=drive_link

RESULTADO AVALÚO

ÌTEM	VALOR HA	AREA HA	VALOR TOTAL
TERRENO	$ 18.365.000,00	32,00	$ 587.680.000
	VALOR AVALÚO TOTAL		**$ 587.680.000**

SON: QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE.

El avaluador aplicó dos metodologías complementarias y concilió sus resultados:

a) Metodología de Ecosistemas Boscosos

Basada en el Decreto 900/1977 (Certificado de Incentivo Forestal) y Ley 1021/2006 (Ley General Forestal), siguiendo la propuesta del Dr. Flavio Lugo Buendía. Consideró factores como piso térmico, tamaño del predio, valor del suelo, comercialización, usuarios beneficiarios y acceso, obteniendo $11.815.000/ha.

b) Método Comparativo de Mercado

Utilizó como referentes tres predios de bosque nativo de protección adquiridos por la C.V.C. en La Cumbre (Bitaco), con transacciones documentadas entre 2022-2023, obteniendo un promedio de $24.915.000/ha.

c) Conciliación: Promedio ponderado de ambas metodologías: $18.365.000/ha.

d) Marco normativo aplicado: Decreto 1420/1998, Resolución 620/2008 IGAC, Ley 388/1997, normativa forestal específica y Acuerdo 002/2002 (PBOT Jamundí).

Análisis Comparativo de Avalúos

Diferencia entre avalúos: $693.156.480 (118% de diferencia)

Rango de valoración establecido:

- Límite inferior: $587.680.000
- Límite superior: $1.280.836.480

El primer avalúo contó con una visita técnica realizada por el avaluador, el segundo procedimiento utilizó como fundamento la información generada en la primera valoración.

Convergencias Identificadas

- Ambos reconocen el carácter especial del predio como área de protección ambiental
- Aplicaron metodologías reconocidas por normativa vigente (Decreto 1420/1998, Res. 620/2008 IGAC)
- Consideraron las restricciones normativas y características físicas específicas
- Los avaluadores están debidamente acreditados en el R.A.A.
- Cumplen estándares éticos y requisitos de contenido normativos

Diferencias Metodológicas

Las variaciones se explican por enfoques conceptuales distintos pero complementarios:

Aspecto	Primer Avalúo	Segundo Avalúo
Enfoque principal	Servicios ecosistémicos futuros (VPN)	Mercado institucional + incentivo forest
Fuentes	Consulta a expertos + valoración ambient	Transacciones C.V.C. + normativa forestal
Perspectiva temporal	Prospectiva (30 años)	Presente (mercado actual)
Énfasis	Valor intrínseco ambiental	Comparabilidad de mercado
Visita de inspección técnica	Si	No

Concepto del Experto:

La Secretaría de Medio Ambiente, convocó al profesional Carlos Calero, avaluador con más 20 años de experiencia y experiencia específica en avalúos de áreas de conservación, el cual corrobora la legalidad y pertinencia de las dos metodologías aplicadas en los avalúos de estudio y sugiere la aplicación del Decreto 900/1977 (Certificado de Incentivo Forestal), para este tipo de áreas con ecosistemas boscosos.

Conclusiones sobre los Avalúos y el Rango de Negociación

Se reconoce que ambos avalúos fueron elaborados con rigor técnico, metodológico y normativo. Los dos estudios son válidos, profesionalmente sustentados y técnicamente defendibles. Las diferencias metodológicas no constituyen inconsistencias, sino perspectivas complementarias.

El proceso adelantado demuestra el compromiso institucional con la transparencia, la racionalidad del gasto y la debida diligencia, en cumplimiento de la Constitución Política, la Ley 80 de Contratación Pública y demás normas aplicables en materia de administración de recursos públicos y adquisición de bienes inmuebles.

Los valores determinados constituyen referencias técnicas fundamentales que orientarán la negociación con el propietario, sin perjuicio de la dinámica propia de la transacción comercial final, la cual podrá considerar factores adicionales como expectativas del propietario, tiempos y formas de pago.

Adicionalmente, desde el equipo estructurador se realizó la consulta de compra de predios por otras entidades estatales encontrando lo siguiente:

# DE PREDIO	PRECIO	ÁREA	VR HECTÁREA
PREDIO 1	$ 512.320.604,66	63,21	$ 8.105.056,24
PREDIO 2	$ 1.754.655.936,68	231,52	$ 7.578.852,53
PREDIO 3	$ 890.171.678,14	78,08	$ 11.400.764,32
PREDIO 4	$ 1.612.227.757,64	207	$ 7.788.539,89
PREDIO 5	$ 2.423.857.706,98	337,6	$ 7.179.673,30
PREDIO 6	$ 354.735.376,64	32	$ 11.085.480,52
PREDIO 7	$ 1.071.923.751,09	88,27	$ 12.143.692,66
PREDIO 8	$ 82.283.967,00	10	$ 8.228.396,70
PREDIO 9	$ 815.035.146,00	10	$ 81.503.514,60
PREDIO 10	$ 1.062.104.541,50	135,12	$ 7.860.453,98
PREDIO 11	$ 6.500.000.000,00	920	$ 7.065.217,39
PREDIO 12	$ 2.465.625.918,00	269,93	$ 9.134.316,00
PREDIO 13	$ 60.260.560,00	4,4	$ 13.695.581,82
VALOR PROMEDIO POR HECTÁREA			$ 14.828.426,15

Con lo mencionado, se tiene que, el valor promedio por hectárea de predios ubicados en áreas estratégicas para la conservación de recursos hídricos que han pagado diferentes entidades estatales es de CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTISÉIS CON QUINCE CENTAVOS ($14.828.426,15), con una desviación estándar de $20.146.223,43. Por lo anterior, se puede decir que, el valor por hectárea del avalúo comercial del lote LA REFORMA se encuentra en rango de valores esperado.

8.3. Presupuesto Oficial del Proceso

Para el proceso de selección que se adelante, se tendrán en cuenta los precios y costos analizados como insumo para la estructuración del presupuesto oficial del proceso.

En relación con el análisis económico efectuado, se establece que el valor del contrato de compraventa a celebrar asciende a la suma de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($600.000.000), valor que constituye de manera exclusiva la obligación económica que asume el Municipio frente al propietario del predio y corresponde únicamente al precio del bien inmueble objeto de adquisición.

Adicionalmente, dentro del presupuesto del proceso se identifican y apropian los recursos destinados a cubrir los gastos accesorios indispensables para el perfeccionamiento, legalización y oponibilidad del negocio jurídico, tales como gastos legales, notariales, tributarios y de registro. Dichos recursos no integran el valor del contrato de compraventa ni constituyen contraprestación alguna a favor del vendedor, y se prevén hasta por un monto máximo de CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($50.000.000).

Para efectos de claridad jurídica y presupuestal, resulta indispensable distinguir entre el valor del contrato de compraventa, el presupuesto total del proceso y los costos accesorios asociados a su legalización, los cuales responden a naturalezas jurídicas y presupuestales distintas y no pueden confundirse.

En consecuencia, el presupuesto total del proceso será respaldado mediante el respectivo Certificado de Disponibilidad Presupuestal hasta por la suma de SEISCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($650.000.000), recursos que se ejecutarán conforme a su naturaleza legal y administrativa, de manera independiente al cumplimiento de las obligaciones contractuales derivadas del contrato de compraventa.

8.4. Impuestos, Tasas y Contribuciones

Entre los tributos que se tienen establecidos, por concepto de estampillas, a título enunciativo, se tienen los siguientes:

DEDUCCIONES POR CONCEPTO DE ESTAMPILLAS

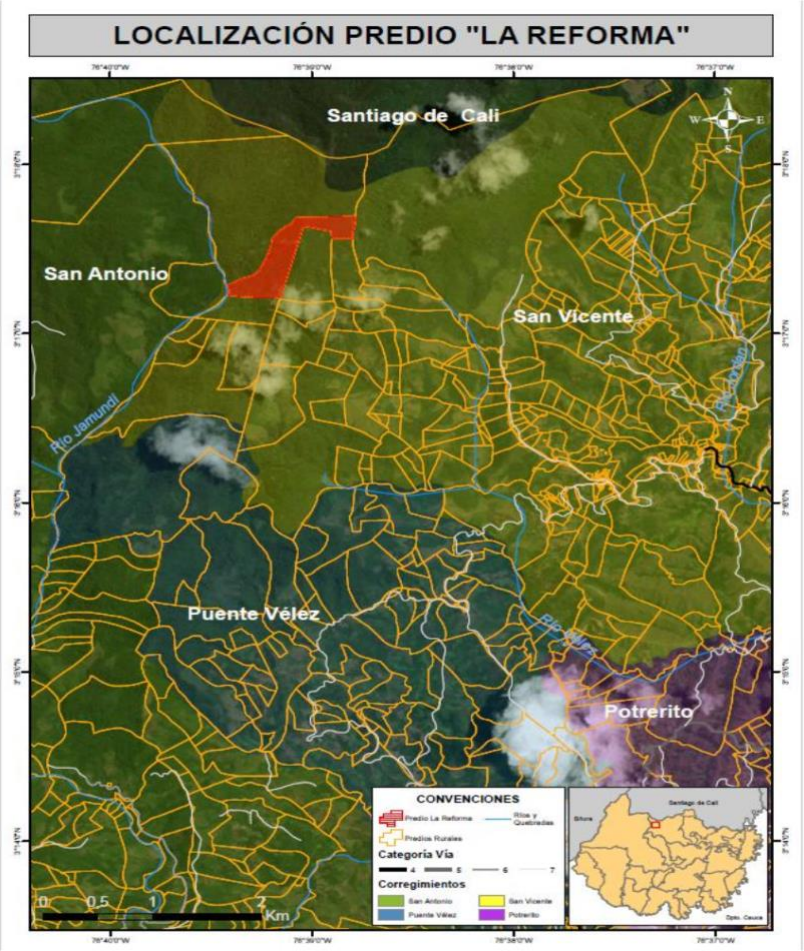
Pro-hospital	1%
Adulto mayor	3%
Pro-Cultura	1%
Pro- universidad pacifico	0,5%
Tasa Pro-Deporte y Recreación	2,5%
Justicia Familiar	2%

De igual manera, se aclara que todos los impuestos, tributos, tasas y contribuciones nacionales, departamentales y municipales que se causen para la suscripción, legalización y demás costos directos e indirectos inherentes al contrato deberán ser asumidos por el contratista.

9. ASPECTOS TÉCNICOS DEL BIEN, OBRA O SERVICIO

9.1. Identificación del Inmueble

- UBICACIÓN: Se localiza en el corregimiento de San Vicente, Vereda la primavera, aproximadamente a 1 kilómetro del emblemático cerro de “pico de Loro” o “Pico del Oro”, aproximadamente a 15 kilómetros de distancia del casco urbano de Jamundí.
- DIRECCIÓN: Predio “La Reforma”
- CORREGIMIENTO: San Vicente.
- VEREDA: La Primavera
- CIUDAD: Jamundí.
- DEPARTAMENTO: Valle del Cauca.



10. ANÁLISIS DE RIESGOS

Los riesgos eventuales que se puedan derivar del convenio se determinan en la matriz de riesgo establecida para el proceso la cual se anexa en el documento "MATRIZ DE RIESGOS – PREDIO LA REFORMA".

11. CONCLUSIONES

Con base en la información compilada en este Estudio del Sector, se recomienda tener en cuenta los siguientes aspectos para el proceso de contratación:

- **Modalidad de selección**: Teniendo en cuenta el objeto del contrato, orientado a la adquisición de un bien inmueble con destinación exclusiva a la conservación ambiental, y en cumplimiento de las funciones constitucionales y legales asignadas a la Alcaldía de Jamundí y a la Secretaría de Medio Ambiente, así como de las metas contempladas en el Plan de Desarrollo Municipal, se requiere adelantar el presente

proceso mediante la modalidad de contratación directa, en atención a que el predio objeto de adquisición constituye un bien único, singular e irrepetible, no susceptible de concurrencia ni comparación objetiva en el mercado, y cuya adquisición se encuentra expresamente habilitada por el artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015, en concordancia con el artículo 111 de la Ley 99 de 1993, modificado por el artículo 3 de la Ley 2320 de 2023.

Lo anterior se justifica además en que la adquisición de bienes inmuebles destinados a la conservación de áreas de importancia estratégica para el recurso hídrico no constituye una contratación de bienes estandarizables ni replicables, sino una actuación administrativa de carácter singular y finalista, orientada a la protección del interés público ambiental, conforme a los principios de planeación, economía y responsabilidad que rigen la contratación estatal.

- **Forma de Pago**: La Alcaldía de Jamundí, a través de la Secretaría de Medio Ambiente, pagará el valor del contrato así:

a) Un primer desembolso por el 50% del valor del negocio jurídico, a la suscripción de la respectiva escritura de compraventa.
b) Un segundo y último desembolso correspondiente al 50% del valor del negocio jurídico, el cual se hará efectivo, una vez que la entidad reciba el certificado de libertad y tradición expedido por la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos, que acredite propiedad del inmueble bajo la titularidad del Municipio de Jamundí.
Para proceder con cada uno de los desembolsos, deberá el vendedor, allegar a la Administración Municipal cuenta de cobro, adjuntando certificación bancaria que acredite la titularidad de la cuenta a la cual deba efectuarse el pago por el porcentaje establecido.

Los gastos notariales, registrales, tributarios y demás costos asociados al perfeccionamiento y oponibilidad del contrato serán atendidos conforme al presupuesto del proceso y a la normatividad aplicable, y no constituyen pagos derivados de la ejecución del contrato ni hacen parte de la forma de pago pactada a favor del vendedor.

- **Plazo del Contrato**: De conformidad con la necesidad planteada por la Entidad y el análisis técnico, se recomienda que el plazo de ejecución sea por tres meses o hasta que realicen todos los trámites del negocio jurídico, sin que se sobrepase el 31 de diciembre de 2026.

- Códigos UNSPSC: Se recomienda tener en cuenta los siguientes códigos:

Código	Segmento	Familia	Clase
95101600	95 - Terrenos, Edificios, Estructuras y vías	9510 - Parcelas de tierra	951016 - Lotes comerciales

95101700	95 - Terrenos, Edificios, Estructuras y vías	9510 - Parcelas de tierra	951017 - Lotes industriales
95101800	95 - Terrenos, Edificios, Estructuras y vías	9510 - Parcelas de tierra	951018 - Lotes de terrenos gubernamentales

- Por tratarse de un proceso de contratación directa, y atendiendo la naturaleza del objeto del mismo, no se exigirá la constitución de garantía alguna de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015.

- **Presupuesto**: Conforme al análisis de precios realizado se recomienda que estime un presupuesto oficial para el presente proceso de selección de hasta por la suma de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($600.000.000) incluido IVA, todos los impuestos, tributos, tasas y contribuciones nacionales, departamentales y municipales que se causen para la suscripción, legalización y demás costos directos e indirectos inherentes al contrato.

- Riesgos: Los riesgos eventuales que se puedan derivar del proceso de contratación se determinan en la matriz de riesgo establecida para el proceso.

INTEGRALIDAD DE LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO. El presente documento hace parte integral del proceso de selección e información contenida en archivos electrónicos y se dan por entendidos, fechados y firmados una vez se aprueben electrónicamente a través del Sistema Electrónico Para la Contratación Pública – SECOP II.

Responsables,

Ana María Muñoz Rico

ANA MARIA MUÑOZ RICO
Contratista – Rol Técnico

NATALIA MENESES
Contratista – Rol Financiero

ANDRÉS FELIPE FIERRO CALDERÓN
Contratista – Rol Jurídico

Proyectó: Ana María Muñoz Rico - Contratista SMA
Natalia Meneses - Contratista SMA
Andrés Felipe Fierro Calderón - Contratista SMA
Revisó: Thalía L. Trejos Mafla - Contratista Secretaría Jurídica
Diana Marcela León - Secretaria Jurídica
Aprobó: Didier Gil – Secretario Medio Ambiente