31DEPENDENCIA	**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS**
1.INFORMACIÓN GENERAL	
1.1 FECHA DE PRESENTACIÓN	4 SEPTIEMBRE DE 2026
1.2. PILAR DEL DESARROLLO	SABANALARGA SOLIDARIA CON INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO PARA EL EMPRENDIMIENTO
1.2.1 SECTOR	VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO
1.2.2 PROGRAMA	ACCESO A SOLUCIONES DE VIVIENDA
1.2.3 PROYECTO	GENERACIÒN DE CONDICIONES PARA EL ACCESO A SOLUCIONES DE VIVIENDA DE LA POBLACION VULNERABLE DEL MUNICIPIO DE SABANALARGA CASANARE.
1.2.4 CÓDIGO DEL PROYECTO	202600000016122
1.2.5 META DE PRODUCTO	ADQUIRIR PREDIOS DESTINADOS A FACILITAR EL ACCESO A SOLUCIONES DE VIVIENDA PARA LA POBLACION VULNERABLE DEL MUNICIPIO
1.2.6 ACTIVIDADES DEL PROYECTO	REALIZAR EL AVALUO, ESTUDIO DE TITULOS Y/O COMPRA DE PREDIOS DEL SECTOR VIVIENDA
1.2.7 PRODUCTO DEL OBJETO A CONTRATAR	REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL DE UN (1) PREDIO URBANO DENOMINADO "FINCA SANTA EUGENIA", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SABANALARGA, CASANARE, CON EL FIN DE DETERMINAR SU VALOR COMERCIAL, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1673 DE 2013, LA NORMATIVA TÉCNICA VIGENTE APLICABLE EN MATERIA DE AVALÚOS Y DEMÁS DISPOSICIONES QUE REGULAN LA ACTIVIDAD VALUATORIA.
1.2.8 POBLACIÓN BENEFICIARIA	4072 HABITANTES DEL MUNICIPIO DE SABANALARGA - CASANARE, SEGÚN BASE DE DATOS DEL DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN, PARA EL AÑO 2026.

1.2.9 No DE EMPLEOS GENERADOS	DIRECTOS 2 INDIRECTOS 0
1.2. INFORMACIÓN GENERAL DEL CONTRATO A CELEBRAR	
1.2.1 OBJETO O PRODUCTO A CONTRATAR	REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL DE UN (1) PREDIO URBANO DENOMINADO "FINCA SANTA EUGENIA", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SABANALARGA, CASANARE, CON EL FIN DE DETERMINAR SU VALOR COMERCIAL, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1673 DE 2013, LA NORMATIVA TÉCNICA VIGENTE APLICABLE EN MATERIA DE AVALÚOS Y DEMÁS DISPOSICIONES QUE REGULAN LA ACTIVIDAD VALUATORIA.
1.2.2. tipo de contrato	CONSULTORIA
1.2.3. PLAZO	QUINCE (15) DIAS
1.2.4. LUGAR DE EJECUCIÓN	MUNICIPIO DE SABANALARGA -CASANARE
1.2.5. PRESUPUESTO OFICIAL	DIEZ MILLONES DE PESOS ($10.000.000,00)
1.2.6. FORMA DE PAGO	EL MUNICIPIO CANCELARA EL VALOR DEL CONTRATO DE LA SIGUIENTE MANERA: EL **CIEN POR CIENTO 100%** DEL VALOR TOTAL DEL CONTRATO, PREVIA PRESENTACIÓN DEL INFORME POR PARTE DEL CONTRATISTA Y APROBACIÓN POR PARTE DE LA SUPERVISIÓN, PRESENTACIÓN DE LA FACTURA O DOCUMENTO EQUIVALENTE, SOPORTES DE PAGOS DE LOS APORTES AL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL (SALUD, PENSIÓN Y RIESGOS PROFESIONALES) Y APORTES PARAFISCALES DEL PERIODO CORRESPONDIENTE AL PAGO Y SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE RECIBO Y LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO. LOS PAGOS SE REALIZARÁN DENTRO DE LOS TREINTA (30) DÍAS CALENDARIO SIGUIENTES A LA FECHA EN QUE EL CONTRATISTA PRESENTE LA FACTURA (SI APLICA) Y QUE EL SUPERVISOR EXPIDA LA CERTIFICACIÓN EN LA QUE CONSTE EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATO Y QUE VERIFICÓ QUE EL CONTRATISTA SE ENCUENTRA AL DÍA EN LOS PAGOS AL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL

	INTEGRAL DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN LA NORMATIVIDAD VIGENTE. DE TODAS FORMAS, LOS PAGOS ESTARÁN SUJETOS A LA DISPONIBILIDAD DE PAC Y AL DERECHO DE TURNO. LA ENTIDAD NO SE HACE RESPONSABLE POR LAS DEMORAS PRESENTADAS EN EL TRÁMITE PARA EL PAGO AL CONTRATISTA CUANDO ELLAS FUEREN OCASIONADAS POR ENCONTRARSE INCOMPLETA LA DOCUMENTACIÓN DE SOPORTE O NO AJUSTARSE A CUALQUIERA DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO. LA ENTIDAD HARÁ LAS RETENCIONES A QUE HAYA LUGAR SOBRE CADA PAGO, DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES SOBRE LA MATERIA. EL CONTRATISTA DEBERÁ ACREDITAR PARA CADA PAGO DERIVADO DEL CONTRATO, QUE SE ENCUENTRAN AL DÍA EN EL PAGO DE APORTES PARAFISCALES RELATIVOS AL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL INTEGRAL, ASÍ COMO LOS PROPIOS DEL SENA, ICBF Y CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR, CUANDO CORRESPONDA.
1.3 INFORMACIÓN PRESUPUESTAL	
1.3.1 FUENTES DE ASIGNACIÓN DE LOS RECURSOS	TCRU
1.3.2 CÓDIGO PRESUPUESTAL	2.3.3.40.01.001.25.02.02.07.01
1.3.3 NOMBRE RUBRO	REALIZAR EL AVALÚO, ESUDIO DE TÍTULOS Y/O COMPRA DE PREDIOS DEL SECTOR VIVIENDA.

CDP N°	001051
	$ 10.000.000,00

2. NECESIDAD, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

2.1 ANÁLISIS DE LA NECESIDAD.

El articulo 2 de la Constitucion Politica de Colombia, consagra como **FINES ESENCIALES DEL ESTADO:**

"Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo

Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares."

Además, el artículo 311 ibidem dispone: "Al municipio como entidad fundamental de la división político administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes."

El numeral 9 del artículo 315 ibidem señala dentro de las funciones de los ALCALDES, entre otras, la siguiente

> 9. "Ordenar los gastos municipales de acuerdo con el plan de inversión y el presupuesto".

Ahora bien, que mediante el Acuerdo ***Municipal No. 003 de fecha 31 de mayo de 2024, expedido por el Honorable Concejo Municipal por el cual se aprueba el Plan de Desarrollo municipal 2024 – 2027 "Sabanalarga Solidaria y emprendedora"***, el cual cuenta con los fundamentos, enfoques, objetivos, dimensiones, retos, programas y proyectos con las estrategias y políticas que guiaran la articulación de las acciones del presente Gobierno.

La adquisición de este predio constituye una inversión estratégica para mitigar el déficit habitacional en el municipio de Sabanalarga. Al consolidarse como un banco de tierras legalizado, el terreno habilitará la postulación del municipio a programas de cofinanciación

estatal, de departamental y proyectos del Plan de Desarrollo. Esta gestión materializa el mandato del Artículo 51 de la Constitución Política, el cual eleva a rango constitucional el derecho de todos los colombianos a una vivienda digna, articulándose con el Artículo 870 del Código Civil Colombiano, que ampara legalmente el derecho real de habitación y la utilidad de morar en un bien inmueble. Con ello, se asegura de forma legítima, técnica y jurídica una solución habitacional definitiva para la población vulnerable del municipio.

Para aplicar a la bolsa de vivienda nacional o departamental es requisito esencial contar con la titularidad de un predio, que permite habilitar técnicamente para estructurar y presentar proyectos que permiten multiplicar el impacto de nuestros recursos en beneficio de la comunidad vulnerable.

En este sentido y dado la justificación radicada ante el consejo municipal en donde se enuncia la "Necesidad técnica de adquisición de predios destinados a vivienda de interés social" del 19 de junio de 2026, para atender de forma integral el déficit habitacional y facilitar el acceso a soluciones de vivienda para la población en condición de vulnerabilidad del municipio.

Solicitando adelantar las gestiones necesarias para lograr de manera articulada la adquisición de un predio dentro del caso urbano del Municipio de Sabanalarga; en este sentido y dando cumplimiento se estableció un cronograma de la siguiente manera:

ACTIVIDAD	TIEMPO	RESPONSABLE
Convocatoria registro preliminar de predios dentro del casco urbano de Sabanalarga Casanare para el análisis de adquisición para el desarrollo de vivienda. Oferta de predios	Del mes de julio a septiembre de 2026	Despacho alcalde y secretaria de planeación y obras
Cotización de avaluadores		
Levantamiento topográfico		
Proceso de valoración Perito avaluador (avalúo predio)	De Agosto a Octubre de 2026	Despacho alcalde, secretaria general y de gobierno y secretaria de hacienda
Asignación de recursos presupuesto municipal		
Solicitud de autorización al concejo municipal para la		

compra de terrenos acuerdo municipal de 2026		
Proceso de negociación con el propietario.		
Proceso de compra y titulación		
Desarrollo proyecto urbanístico	De enero a junio de 2027	Secretaria de planeación y obras publicas

Dentro del desarrollo del pacto de cumplimiento en donde se enuncia la "Necesidad técnica de adquisición de predios destinados a vivienda de interés social" se han venido adelantando acciones tendientes a dar ejecución a cada una de las actividades, en primera instancia se ha realizado una convocatoria "**REGISTRO PRELIMINAR DE PREDIOS DENTRO DEL CASCO URBANO DE SABANALARGA CASANARE PARA EL ANALISIS DE ADQUISICION PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA"** Esto con el fin de invitar a los propietarios de predios urbanos que cumplan las condiciones establecidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), para manifestar voluntariamente su interés en ofertar sus inmuebles para un eventual proceso de adquisición destinado al desarrollo de proyectos de vivienda, los predios a ofertar deben cumplir con rangos técnicos. Al cierre de la convocatoria se analiza la información recibida del predio, generando un informe técnico que analiza la información recibida.

Al disponer de dicho predio se efectúa la topografía por medio de un topógrafo adscrito a la Secretaria de Planeación y Obras Públicas, esto con el fin de verificar área, establecer linderos y realizar un estudio físico del lugar, con esta información se afirmó la información del área del terreno.

Posteriormente a la identificación de las áreas y delimitación del terreno, se requiere la realización del avalúo comercial del predio, esto con el fin de seguir avanzando en el proceso de adquisición de un predio.

A continuación, se muestra el predio ubicado en el caso urbano , jurisdicción del municipio de Sabanalarga-Casanare:

CUADRO DE COLINDANTES		
LINDEROS	DIMENSIONES	COLINDANTES
NORTE	127.50 m	URB CAMINO REAL
ORIENTE	86.90 m	VIA SABANALARGA - PORVENIR
SUR	100.80 m	ANGELMARIA GUTIERREZ
OCCIDENTE	89.20 m	CARRERA 7a

AREA: 8763.00 m2

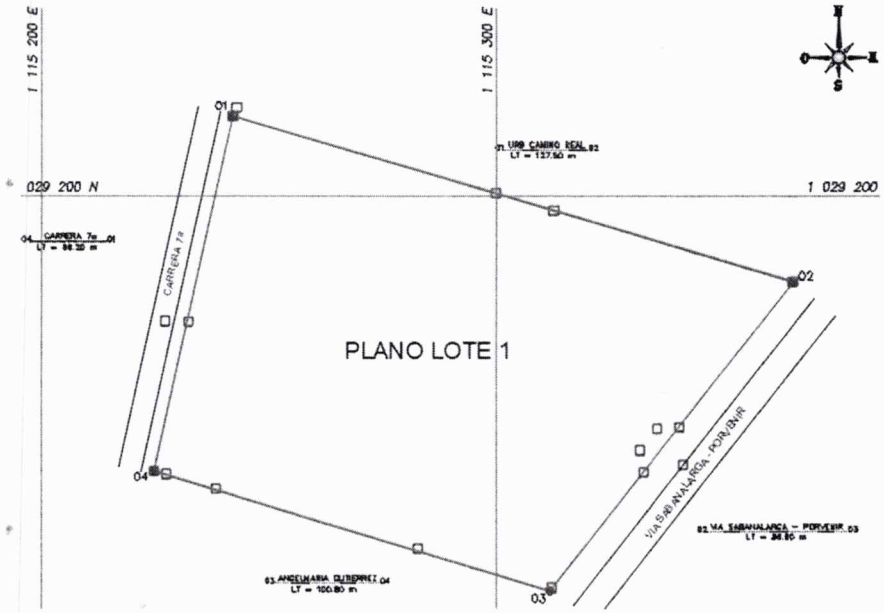


Imagen No 1 Tomada del plano de topografía

2.3 ANÁLISIS DE LA CONVENIENCIA.

Teniendo en cuenta que la Administración Municipal no dispone de personal calificado para la realización del avalúo comercial, resulta procedente la presente contratación,

Pues el producto del mismo, permitirá tomar las acciones necesarias para la adquisición de un predio idóneo para el desarrollo de un proyecto de vivienda en el municipio de Sabanalarga-Casanare.

Adelantar el presente PROCESO DE CONTRATACIÓN ES CONVENIENTE, teniendo en cuenta que la Administración del Municipio de Sabanalarga en Desarrollo de su Gestión debe cumplir las metas trazadas en el Plan de Desarrollo ***"Sabanalarga Solidaria y emprendedora"***, Con la celebración del presente proceso se estaría dando cumplimiento a la meta: ADQUIRIR PREDIOS DESTINADOS A FACILITAR EL ACCESO A SOLUCIONES DE VIVIENDA PARA LA POBLACION VULNERABLE DEL MUNICIPIO.

El siguiente objeto contractual **REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL DE UN (1) PREDIO URBANO DENOMINADO "FINCA SANTA EUGENIA", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SABANALARGA, CASANARE, CON EL FIN DE DETERMINAR SU VALOR COMERCIAL, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1673 DE 2013, LA NORMATIVA TÉCNICA VIGENTE APLICABLE EN MATERIA DE AVALÚOS Y DEMÁS DISPOSICIONES QUE REGULAN LA ACTIVIDAD VALUATORIA.** Se encuentra amparado en el Plan de Anual de Adquisiciones de la entidad para la VIGENCIA FISCAL 2026.

2.3 ANÁLISIS DE LA OPORTUNIDAD.-

Que la Administración municipal, "SABANALARGA SOLIDARIA Y EMPRENDEDORA 2024-2027", considera oportuno adelantar el presente proceso contractual, teniendo en cuenta que la necesidad se encuentra identificada y justificada; asimismo, se encuentra prevista en el Plan Anual de Adquisiciones para la vigencia 2026, conforme lo establece el Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015 (artículo 2.2.1.1.1.4.1), por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública, expedido por el Departamento Nacional de Planeación.

Finalmente, para la contratación de los servicios descritos en el presente estudio previo, la entidad cuenta con la disponibilidad presupuestal para la **VIGENCIA 2026.**

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA, FUNDAMENTO JURÍDICO Y JUSTIFICACIÓN

3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN. -

De conformidad con el presupuesto anual de la Entidad, se verifica que este no supera los ciento veinte mil (120.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes – SMMLV, razón por la cual, conforme con el literal b) del numeral 2 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, la menor cuantía de la Entidad corresponde a doscientos ochenta (280) SMMLV.

En consecuencia, para efectos de determinar el límite aplicable a la modalidad de mínima cuantía, debe tomarse el diez por ciento (10 %) de la menor cuantía de la Entidad, esto es, veintiocho (28) SMMLV.

Para la vigencia 2026, teniendo en cuenta un salario mínimo mensual legal vigente de $1.750.905, los veintiocho (28) SMMLV equivalen a la suma de CUARENTA Y NUEVE MILLONES VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE ($49.025.340).

Teniendo en cuenta que el presupuesto oficial del presente proceso de contratación se encuentra por debajo de dicho límite, resulta procedente adelantar la selección del contratista mediante la modalidad de CONTRATACIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA, por cuanto su valor no excede el diez por ciento (10 %) de la menor cuantía de la Entidad.

Lo anterior, de conformidad con el numeral 5 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 30 de la Ley 2069 de 2020, disposición que establece que la contratación cuyo valor no exceda del diez por ciento (10 %) de la menor cuantía de la Entidad se adelantará mediante el procedimiento de mínima cuantía, independientemente de su objeto.

Así mismo, resultan aplicables los artículos 2.2.1.2.1.5.1 y siguientes del Decreto 1082 de 2015, cuya Subsección 5 fue modificada por el artículo 2 del Decreto 1860 de 2021, y las demás disposiciones que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

En consecuencia, atendiendo exclusivamente al factor cuantía y encontrándose el presupuesto oficial del proceso por debajo de los veintiocho (28) SMMLV, la modalidad de selección aplicable es la CONTRATACIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA.

3.2. FUNDAMENTO JURÍDICO. -

Son aplicables los principios de la Constitución Política, Estatuto General de Contratación de la Administración Pública - LEY 80 DE 1993, LEY 1474 DE 2011, LEY 1150 DE 2007 y el DECRETO 1082 DE 2015.

- **LEY 1474 DE 2011 "Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública."**

ARTÍCULO 94. ***Transparencia en contratación de mínima cuantía.*** Adiciónese al artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 el siguiente numeral.

La contratación cuyo valor no excede del 10 por ciento de la menor cuantía de la entidad independientemente de su objeto, se efectuará de conformidad con las siguientes reglas:

a) Se publicará una invitación, por un término no inferior a un día hábil, en la cual se señalará el objeto a contratar, el presupuesto destinado para tal fin, así como las condiciones técnicas exigidas;
b) El término previsto en la invitación para presentar la oferta no podrá ser inferior a un día hábil;

c) La entidad seleccionará, mediante comunicación de aceptación de la oferta, la propuesta con el menor precio, siempre y cuando cumpla con las condiciones exigidas;
d) La comunicación de aceptación junto con la oferta constituye para todos los efectos el contrato celebrado, con base en lo cual se efectuará el respectivo registro presupuestal.

PARÁGRAFO 1. Las particularidades del procedimiento aquí previsto, así como la posibilidad que tengan las entidades de realizar estas adquisiciones en establecimientos que correspondan a la definición de "gran almacén" señalada por la Superintendencia de Industria y Comercio, se determinarán en el reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional. (...)

- **Ley 1150 de 2007 "Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos."**

TITULO I DE LA EFICIENCIA Y DE LA TRANSPARENCIA

Numeral 5 del Artículo 2°. De las modalidades de selección. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección entre otras, la modalidad de MÍNIMA CUANTÍA.

- **DECRETO 1082 DE 2015 "Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional"**

SUBSECCIÓN 5 (Subsección, Modificada por el Art. 2 del Decreto 1860 de 2021)

ARTÍCULO 2.2.1.2.1.5.1. Estudios previos para la contratación de mínima cuantía. La Entidad Estatal debe elaborar unos estudios previos que deben contener, como mínimo, lo siguiente.

1. La descripción de la necesidad que pretende satisfacer con la contratación.
2. La descripción del objeto a contratar identificado con el cuarto nivel del Clasificador de Bienes y Servicios, de ser posible, o de lo contrario con el tercer nivel.
3. Las condiciones técnicas exigidas.
4. El valor estimado del contrato y su justificación.
5. El plazo de ejecución del contrato.
6. El certificado de disponibilidad presupuestal que respalda la contratación.

De conformidad con el ARTÍCULO 2.2.1.2.1.5.2. se llevará a cabo el Procedimiento para la contratación de mínima cuantía. Dichas reglas son aplicables a la contratación cuyo valor no

excede del diez por ciento (10%) de la menor cuantía de la Entidad Estatal, independientemente de su objeto. (...)

LAS NORMAS ACTUALMENTE VIGENTES SE PRESUMEN CONOCIDAS POR TODOS LOS PROPONENTES QUE PARTICIPEN LA INVITACIÓN

4. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO Y ACTIVIDADES A CONTRATAR

4.1 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR. -

El Municipio de Sabanalarga (Casanare), está interesado en contratar a la persona NATURAL O JURÍDICA que pueda realizar el objeto relacionado a **" REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL DE UN (1) PREDIO URBANO DENOMINADO "FINCA SANTA EUGENIA", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SABANALARGA, CASANARE, CON EL FIN DE DETERMINAR SU VALOR COMERCIAL, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1673 DE 2013, LA NORMATIVA TÉCNICA VIGENTE APLICABLE EN MATERIA DE AVALÚOS Y DEMÁS DISPOSICIONES QUE REGULAN LA ACTIVIDAD VALUATORIA".**

4.2. ACTIVIDADES. –

De conformidad con el cumplimiento de las especificaciones técnicas, el Contratista en cumplimiento del objeto contractual, deberá cumplir con las siguientes actividades:

1. Realizar visita técnica de reconocimiento al predio objeto del presente proceso en coordinación con la SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS, de la cual se debe levantar registro fotográfico.

2. Realizar el avalúo comercial del predio según topografía de conformidad con las normas, procedimientos, parámetros, criterios y especificaciones técnicas requeridas para el proceso

3. Determinar el estudio socioeconómico del predio objeto del presente proceso.

4. Realizar el Análisis urbanístico del inmueble, identificando la normativa urbanística vigente aplicable al predio, incluyendo como mínimo uso principal, usos compatibles y condicionados cuando corresponda; tratamientos urbanísticos, índice de ocupación, índice de construcción, alturas permitidas, densidades, cesiones urbanísticas, afectaciones, restricciones y demás condiciones que puedan incidir en el aprovechamiento y valor comercial del inmueble.

NOTA: Entregar el avaluó comercial del predio objeto del presente proceso al ALMACÉN MUNICIPAL, previa revisión y/o verificación por parte de la SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS, en UN (1) original, DOS (2) copias físicas a color y UNA (1) copia en medio magnético.

OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA:

1. Ejecutar idónea y oportunamente el objeto de consagrado en la CARTA DE ACEPTACIÓN DE LA OFERTA.
2. Desarrollar las actividades establecidas en los estudios previos, invitación y a las a las que se comprometa en la propuesta.
3. Garantizar la calidad y eficiencia de los bienes obras y/o servicios a contratar.
4. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales.
5. Avisar oportunamente a la Administración Municipal de Sabanalarga - Casanare las situaciones previsibles que puedan afectar el equilibrio financiero del contrato.
6. Atender las observaciones de quien ejerce la supervisión del contrato.
7. Presentar los informes específicos o extraordinarios cuando le sean solicitados por el supervisor.
8. Constituir las garantías establecidas a que hubiere lugar, en el presente estudio previo de conveniencia y oportunidad.
9. Presentar los soportes exigidos por el SUPERVISOR O INTERVENTOR para la liquidación del contrato.
10. En caso de que la Administración Municipal de Sabanalarga - Casanare le facilite algún elemento para el desarrollo del objeto contractual, deberá devolverlo en buen estado a la finalización del contrato.
11. Las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato a celebrarse o que se deriven de la oferta presentada y que garanticen su cabal y oportuna ejecución.

OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD:

1. Designar el supervisor.
2. Suscribir las actas de inicio, modificación, suspensión, reinicio recibo parcial, recibo final y demás que se requieran.
3. Realizar el registro presupuestal respectivo.
4. Realizar los pagos en la forma y términos pactados en el contrato.
5. Liquidar el contrato dentro de los CUATRO (04) MESES siguientes a la terminación del plazo pactado.

NOTA: El personal que llegare a requerir el contratista para el cumplimiento del objeto contractual del presente proceso, será exclusiva responsabilidad del PROPONENTE; la

Administración Municipal de Sabanalarga - Casanare, declara que no asume responsabilidad laboral alguna con ellos. Será obligación del contratista cumplir estrictamente todas las obligaciones establecidas en la Ley 100 de 1993 y sus decretos reglamentarios, según corresponda, y, en su defecto el contratista deberá suministrar al Supervisor la información que éste requiera.

5. IDENTIFICACIÓN DEL CÓDIGO DEL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS:

El Clasificador de Bienes y Servicios es:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	UNSPSC
80000000	80130000	80131800	80131802	Servicio de avalúo de inmuebles

6. ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

El Municipio a través de la Ingeniera Mónica Yulieth Rodríguez Torres, en calidad de Secretaria de Planeación y Obras Públicas, con el fin de establecer el valor del PRESUPUESTO OFICIAL, realizó INVITACIÓN A COTIZAR, con el fin de establecer el estudio de precios de mercado, el cual está debidamente suscrito y hace parte del presente documento, estudio de precios de mercado que se obtuvo con DOS COTIZACIONES y una vez verificadas las cotizaciones presentadas por las empresas **1.** CARLOS GREGORIO DAVILA GARCIA con Nit. 18261343-6 **2.** MONCHE DIMAS PLAZAS. Con Nit. 9656733-9 , se procede a tomar el MENOR VALOR por ítem cotizado, y establecer el presupuesto oficial que corresponde a la sumatoria del total de los Bienes a Adquirir en el presente cuadro de ítems; así:

MUNICIPIO DE SABANALARGA
ESTUDIO DE MERCADO - ANALISIS DE COTIZACIONES

OBJETO: "Realizar el avalúo de un (1) predio dentro del perímetro urbano del municipio de Sabanalarga, Casanare, denominado Finca Santa Eugenia, con un área 8.763 m2, de conformidad con la normatividad vigente aplicable en materia de avalúos.

				CARLOS GREGORIO DAVILA GARCIA NIT. 18261343-6				MONCHE DIMAS PLAZAS NIT. 9656733-9				PRESUPUESTO OFICIAL			
				PROVEEDOR 1				PROVEEDOR 2							
ÍTEM	DESCRIPCIÓN DEL ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR ANTES DE IVA	SUBTOTAL	IVA	VALOR TOTAL	VALOR ANTES DE IVA	SUBTOTAL	IVA	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL	IVA	VALOR TOTAL
1.1	"Realizar el avalúo de un (1) predio dentro del perímetro urbano del municipio de Sabanalarga, Casanare, denominado Finca Santa Eugenia, con un área 8.763 m2, de conformidad con la normatividad vigente aplicable en materia de avalúos.	UND	1	$10.000.000,00	$10.000.000,00	$0,00	$10.000.000,00	$12.000.000,00	$12.000.000,00	$0,00	$12.000.000,00	$10.000.000,00	$10.000.000,00	$0,00	$10.000.000,00
							$10.000.000,00				$12.000.000,00	VALOR ANTES DE IMPUESTOS			$10.000.000,00
														EXENTOS	$0,00
														IVA	$0,00
															$10.000.000,00

PRESUPUESTO OFICIAL: **DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE ($10.000.000,00)**. EL CUAL INCLUYE LOS IMPUESTOS TASAS Y CONTRIBUCIONES DE LEY.

7. VERIFICACIÓN DE EXISTENCIA DE ACUERDOS COMERCIALES

De conformidad con el ARTÍCULO 2.2.2.1.8.5. De los acuerdos y tratados internacionales en materia de contratación pública de la SECCIÓN 8 del DECRETO 1082 DE 2015 y el MANUAL PARA EL MANEJO DE LOS ACUERDOS COMERCIALES EN PROCESOS DE CONTRATACIÓN (CCE-EICP-MA-03 V1. 24/11/2021) Las Entidades Estatales que adelanten sus Procesos de Contratación bajo el régimen del Estatuto General de la Administración Pública, no deben hacer este análisis en la modalidad de MÍNIMA CUANTÍA.

8. INTERVENTORÍA Y/O SUPERVISIÓN

Para realizar seguimiento al cumplimiento del objeto contractual, no se requiere de conocimientos especializados, por lo cual, no se requiere contratar interventoría, sino que el seguimiento técnico, administrativo, financiero y jurídico se efectuará a través de Supervisión, la cual será ejercida por la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS, para lo cual deberá dar cumplimiento a los contemplado en los artículos 82, 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011 y demás normas complementarías y reglamentarías sobre la materia

9. CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL PRODUCTO A CONTRATAR. -

Las especificaciones técnicas del producto a contratar se relacionan a continuación:

Información del predio objeto de avalúo: **REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL DE UN (1) PREDIO URBANO DENOMINADO "FINCA SANTA EUGENIA", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SABANALARGA, CASANARE, CON EL FIN DE DETERMINAR SU VALOR COMERCIAL, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1673 DE 2013, LA NORMATIVA TÉCNICA VIGENTE APLICABLE EN MATERIA DE AVALÚOS Y DEMÁS DISPOSICIONES QUE REGULAN LA ACTIVIDAD VALUATORIA.**

Este inmueble ubicado en dentro del perímetro urbano del municipio de Sabanalarga Casanare denominado Finca Santa Eugenia identificado con cedula catastral, identificado con cedula catastral No 85-300-00-00-0010-0008-000, matrícula inmobiliaria No 470-165114 de propiedad de la señora Ligia Gómez , identificado con cédula de ciudadanía No 40.395.618 Expedida en el municipio de Sabanalarga-Casanare, se encuentra ubicado entre las Cra 7ª al Oeste, Al norte con Urbanización Camino Real, al Este con la vía que conduce de Sabanalarga al Porvenir y al Sur con Marcos Vanegas y Orlando Pérez. Que hace parte integral del presente documento.

El proponente deberá desplazarse al lugar donde se encuentra ubicado el bien mencionado y deberá coordinar cada una de las visitas al lugar con la Secretaria de Planeación y Obras Públicas.

AREA: 8763.00 m2	
FECHA: JULIO DE 2026	PLANO LOTE 1

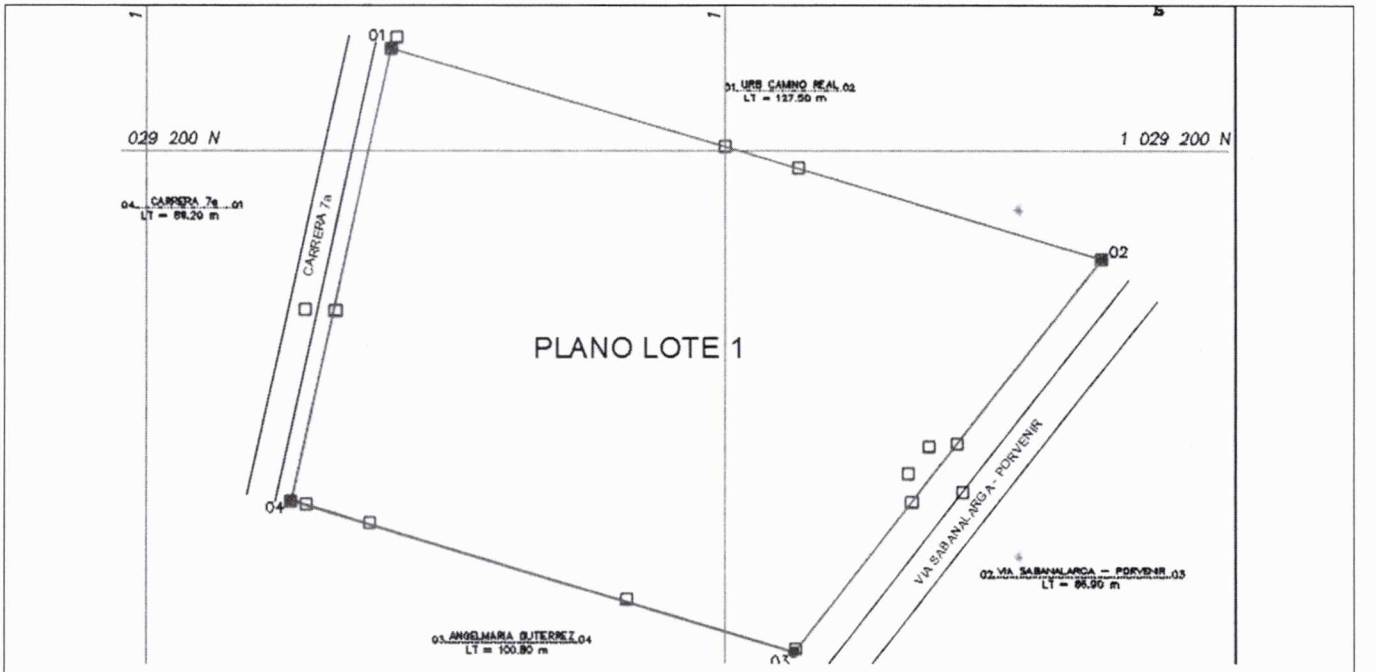


Imagen No 1 Tomada del plano de topografía

AVALÚO COMERCIAL:

El Contratista debe entregar un informe de avaluó comercial del predio objeto del presente proceso al ALMACÉN MUNICIPAL, previa revisión y/o verificación POR PARTE DE LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS, en UN (1) original, DOS (2) copias físicas a color y UNA (1) copia en medio magnético.

El Avaluó debe contener:

Tener en cuenta los aspectos generales del bien avaluado:

- ✓ Linderos
- ✓ Área
- ✓ Ubicación
- ✓ Características climáticas
- ✓ Características del predio
- ✓ Suelos
- ✓ Relieve y pendientes
- ✓ Recursos hídricos de flora
- ✓ Cercas perimetrales e internas
- ✓ Explotación económica y mecanización.
- ✓ Zonas homógenicas físicas.

- ✓ Forma geométrica.

Otros.

Tener en cuenta lo señalado en el artículo 22 literal A del Decreto 1420 de 1998.

- ✓ Explicar la metodología utilizada.
- ✓ Incluir la reglamentación urbanística del Esquema de Ordenamiento Territorial (verificar y confirmar la ubicación del predio, teniendo en cuenta la distribución veredal del mismo).
- ✓ Identificación y descripción del bien o derecho avaluado, precisando cantidad y estado o calidad de sus componentes.
- ✓ Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes.
- ✓ Las cantidades de la cuales se compone el bien o derecho valorado y que fueron utilizadas para realizar los cálculos.
- ✓ El valor resultante del avaluó o cuerpo escrito.
- ✓ La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.
- ✓ Adjuntar la identificación de la persona que realiza el avalúo, así como la constancia de su inclusión de las listas que componen el Registro Nacional de Avaluadores o en las que lleve la Superintendencia de Industria y Comercio, según lo previsto en el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y en el artículo 61 de la Ley 550 de 1999.
- ✓ Si la metodología del avaluó utiliza índices, se debe señalar cuales se utilizaron y las fuentes de donde fueron tomados.
- ✓ Anexar registro fotográfico que identifique el predio.
- ✓ Hacer entrega del avaluó de acuerdo a los métodos, tarifas y procedimientos específicos de acuerdo a la normatividad vigente.
- ✓ Entregar el informe de avaluó, soportado por las normas técnicas y legales, registro fotográfico e identificación de las características socioeconómicas del terreno.
- ✓ Las demás que se deriven de objeto contractual.
- ✓ La información del predio como mínimo; título, certificado de libertad y tradición, certificado catastral, uso del suelo, certificado de impuesto predial
- ✓ El predio cuenta con una construcción, el contratista procederá a levantar una ficha constructiva bajo el método de costo de reposición,

El AVALUADOR (CONTRATISTA) debe garantizar que sus avalúos estarán sujetos en los siguientes principios:

- ✓ Objetividad
- ✓ Certeza de fuentes

- ✓ Transparencia
- ✓ Integridad y Suficiencia
- ✓ Independencia
- ✓ Profesionalidad

Nota: El AVALUADOR deberá aplicar todos los criterios y procedimientos contenidos en la normativa colombiana par este tipo de actividad, la RESOLUCIÓN NÚMERO 1092 DE 2022, La Resolución 0941 del 31 de julio de 2026 que reemplaza a la antigua Resolución 620 de 2008, o demás normas que los modifiquen o sustituyan.

9.2. CONDICIONES DEL PROPONENTE

Los requisitos de carácter habilitante se establecen a través del anexo denominado "***ANEXO QUE DETERMINA LOS REQUISITOS DE CARÁCTER HABILITANTES JURÍDICOS, TÉCNICO Y FINANCIEROS, ASÍ COMO LOS CRITERIOS DE PONDERACIÓN***"

NOTA: Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en la invitación pública y su forma de evaluar es **CUMPLE O NO CUMPLE**

PERSONAL MÍNIMO REQUERIDO:

ÍTEM	PERFIL	EXPERIENCIA
1	Avaluador, debidamente certificado en la siguiente categoría en su Registro Abierto de Avaluadores RAA: inmuebles urbanos.	Acreditar mínimo DOS (2) AÑOS de experiencia general contados a partir de su registro abierto evaluador y Acreditar experiencia específica, mínimo de DOS (2) contratos en avalúos

OTROS DOCUMENTOS Y/O SOPORTES:

El proponente debe cumplir con los siguientes requerimientos con el fin de acreditar la idoneidad de acuerdo con el objeto del contrato:

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES. – RAA: En cumplimiento a la LEY 1673 DE 2013 "Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones". El proponente debe acreditar estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, expedido por la entidad competente auto reguladora vigente a la fecha del cierre del proceso de selección en la categoría.

- INMUEBLES URBANOS

Según el acuerdo municipal 001 de 2024 en el artículo 6.5.1 del concejo municipal de Sabanalarga Casanare, el proponente debe estar "avalado por la lonja de propiedad raíz del departamento".

CAPACIDAD FINANCIERA: N/A.

NOTA: Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en la invitación pública y su forma de evaluar es CUMPLE O NO CUMPLE.

JUSTIFICACIÓN DE LA CONSULTORIA

La naturaleza jurídica del contrato corresponde a un CONTRATO DE CONSULTORÍA, de conformidad con lo previsto en el numeral 2 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, en cuanto se requiere la elaboración de un estudio técnico especializado que servirá como insumo para la estructuración y desarrollo de una actuación posterior de inversión pública.

En el presente caso, el producto a obtener implica la aplicación de conocimientos técnicos especializados, metodologías propias de la actividad valuatoria, análisis de las condiciones físicas y urbanísticas del inmueble, investigación de mercado y elaboración de un informe técnico debidamente sustentado, actividades que exceden la simple prestación de un servicio operativo o de apoyo a la gestión. El estudio previo contempla precisamente actividades de reconocimiento técnico, valoración comercial, análisis urbanístico y elaboración del correspondiente informe especializado.

En consecuencia, atendiendo a la naturaleza de las actividades a desarrollar y al resultado técnico especializado que debe entregar el contratista, la tipología contractual aplicable corresponde a consultoría, sin perjuicio de que la modalidad de selección se determine conforme a las reglas especiales previstas para la contratación de mínima cuantía.

10 RIESGOS

El Municipio a través de la secretaría de Planeación y Obras Públicas, identificó los riesgos asociados al proceso de contratación y la forma de mitigarlos de conformidad con el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y demás normas concordantes que modifique, adicionen o deroguen.

Por lo tanto, los **RIESGOS PREVISIBLES** son todas aquellas circunstancias que, de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, tienen la potencialidad de alterar el equilibrio financiero del mismo, siempre que sean identificables y cuantificables en condiciones normales.

Una vez efectuado el análisis respectivo y aplicada la guía **MANUAL PARA LA IDENTIFICACIÓN Y COBERTURA DEL RIESGO EN LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN"** expedido por Colombia Compra Eficiente, se pudo establecer los riesgos señalados en el Anexo (Matriz de Riesgos)

11 ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS

Con fundamento en el alcance del objeto, obligaciones contractuales y análisis de riesgos, SE REQUIERE EXIGIR AMPAROS AL CONTRATISTA:

COBERTURA EXIGIBLE	SI	NO	CUANTÍA	VIGENCIA
Garantía de seriedad de la propuesta		X	Diez (10%) por ciento del valor total del contrato	Tres (3) meses a partir del cierre del proceso
CUMPLIMIENTO GENERAL DEL CONTRATO	**X**		**DIEZ (10%) POR CIENTO DEL VALOR TOTAL DEL CONTRATO**	**DURACIÓN DEL CONTRATO Y CUATRO (4) MESES MÁS. EN TODO CASO SE MANTENDRÁ VIGENTE HASTA LA LIQUIDACIÓN**
Estabilidad de Obra		X	Diez por ciento (10%) del valor total del contrato	Cinco (5) años a partir de la entrega de la obra
Buen Manejo y correcta inversión del Anticipo		X	Ciento por ciento (100%) del Valor del Anticipo	Duración del contrato y cuatro (4) meses más
SALARIOS, PRESTACIONES E INDEMNIZACIONES	**X**		**CINCO POR CIENTO (5%) DEL VALOR TOTAL DEL CONTRATO**	**DURACIÓN DEL CONTRATO Y TRES (3) AÑOS MÁS**
Responsabilidad Civil Extracontractual		X	Mínimo de 200 SMLMV o hasta el 5% del valor del contrato cuando este sea superior a 10.000 SMLMV, caso en el cual el valor asegurado debe ser máximo hasta 75.000 SMLMV, al momento de la expedición de la póliza	Duración del contrato y cuatro (04) meses más.
Suministro de repuestos		X	Diez por ciento (10%) del valor total del contrato	Duración del contrato Un (1) año más
Correcto funcionamiento de los equipos		X	Diez por ciento (10%) del valor total del contrato	Duración del contrato Un (1) año más
CALIDAD DEL SERVICIO	**X**		**DIEZ (10%) POR CIENTO DEL VALOR TOTAL DEL CONTRATO**	**DURACIÓN DEL CONTRATO Y CUATRO (04) MESES MÁS.**
Otras.		X		

12 CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Teniendo en cuenta la naturaleza jurídica del contrato que se va a celebrar y conforme a lo expresado en artículo 5 De la selección objetiva. de la Ley 1150 de 2007, concordado con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, los factores de selección que permiten la escogencia del ofrecimiento más favorable para la entidad son los siguientes:

PROCESO	FACTORES	CONSECUENCIA	
VERIFICACIÓN	CAPACIDAD JURÍDICA	X	HABILITA/INHABILITA
	EXPERIENCIA	X	HABILITA/INHABILITA
	CAPACIDAD FINANCIERA	NA	HABILITA/INHABILITA
	CAPACIDAD TÉCNICA	X	HABILITA/INHABILITA
	CAPACIDAD ORGANIZACIONAL	NA	HABILITA/INHABILITA
	OTRO	NA	
EVALUACIÓN	PRECIO	X	PUNTUACIÓN / PONDERACIÓN
	CALIDAD (PROPUESTA TÉCNICA)	NA	PUNTUACIÓN
	PONDERACIÓN CALIDAD Y PRECIO	NA	PUNTUACIÓN
	RELACIÓN COSTO – BENEFICIO	NA	VALORACIÓN MONETARIA
	CALIFICACIÓN DEL PERSONAL PROFESIONAL	NA	PUNTUACIÓN
	OTRO	NA	

13 ANEXOS

Plano de topografía
Estudio de mercado – Análisis de procesos
Análisis del Sector
Anexo 1. Matriz de Riesgo

14 RESPONSABLES DEL ESTUDIO PREVIO

ELABORÓ ESTUDIO PREVIO

NOMBRE: FRANCISCO EFRAIN TUAY JARAMILLO CÉDULA NÚMERO: 4.372.701 de Armenia Quindio CARGO: profesional de apoyo secretaria de Planeación y Obras Públicas **FIRMA:**	**Nombre: MONICA YULIETH RODRÍGUEZ TORRES** **Cédula:** 1.019.015.402 de Bogotá D.C **Cargo:** SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PUBLICAS **Firma:**

REVISIÓN COMPONENTE TÉCNICO	REVISIÓN COMPONENTE FINANCIERO
Nombre: DIEGO ORLANDO GONZALEZ ROA **Cédula:** 9.431.171 de Yopal **Cargo:** Profesional Contratado secretaria general y de Gobierno **FIRMA:**	**Nombre:** OSWALDO SANDOVAL PEDRAZA **Cédula:** 7.360.231 de Paz de Ariporo **Cargo:** Profesional Contratado secretaría general y de Gobierno **FIRMA:**

REVISIÓN COMPONENTE JURÍDICO
Nombre: JAIME IVAN GONZALEZ SOLARTE **Cédula:** 74.861.893 DE YOPAL **Cargo:** Profesional contratado Secretaria General y de Gobierno. **FIRMA**
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS (Vo Bo de coherencia con el Plan de Desarrollo)
Nombre: MONICA YULIETH RODRÍGUEZ TORRES Cédula: 1.019.015.402 de Bogotá D.C Cargo: Secretaria de Planeación y Obras Públicas. Firma:

OBJETO O PRODUCTO A CONTRATAR	**"REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL DE UN (1) PREDIO URBANO DENOMINADO "FINCA SANTA EUGENIA", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SABANALARGA, CASANARE, CON EL FIN DE DETERMINAR SU VALOR COMERCIAL, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1673 DE 2013, LA NORMATIVA TÉCNICA VIGENTE APLICABLE EN MATERIA DE AVALÚOS Y DEMÁS DISPOSICIONES QUE REGULAN LA ACTIVIDAD VALUATORIA".**