

	ALCALDÍA MUNICIPAL DE MARIPI BOYACÁ MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN – MIPG			A-GC		
	GESTIÓN CONTRACTUAL			A-GC-F01		
NIT: 800.024.789-8	ESTUDIOS PREVIOS			Versión:	3.0	
				Fecha:	02-01-2024	
			Página 1 de 22			

FECHA: 14 DE SEPTIEMBRE 2026

DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER

a. OBJETIVOS Y ALCANCE.

La Ley 99 de 1993 "Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA y se dictan otras disposiciones", señala: "ARTÍCULO 111. ADQUISICIÓN DE ÁREAS DE INTERÉS PARA ACUEDUCTOS MUNICIPALES. Declárense de interés público las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales y distritales.

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. Los recursos de que trata el presente artículo se destinarán prioritariamente a la adquisición y mantenimiento de las zonas. La administración de estas zonas corresponderá al respectivo distrito o municipio, en forma conjunta con la respectiva Corporación Autónoma Regional y con la participación opcional de la sociedad civil y de la Unidad Administrativa Especial del Sistema de Parques Nacionales Naturales, cuando corresponda. PARAGRAFO. Los proyectos de construcción de distritos de riego deberán dedicar un porcentaje no inferior al 1% del valor de la obra a la adquisición de áreas estratégicas para la conservación de los recursos hídricos que los surten de agua. Para los distritos de riego que requieren licencia ambiental, aplicará lo contenido en el parágrafo del artículo 43 de la Ley 99 de 1993." Así también, la Constitución Política (artículo 79) establece que todas las personas tienen derecho a gozar de un ambiente sano y que es deber del Estado proteger la diversidad e integridad del ambiente y conservar las áreas de especial importancia ecológica. En el artículo 80, señala: "El Estado planificará el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales, para garantizar su desarrollo sostenible, su conservación, restauración o sustitución." La Corte Constitucional en la Sentencia C-649 de 1997, señaló: "El derecho constitucional que tienen todas las personas a gozar de un ambiente sano, configura indudablemente un cometido estatal, que se cumple no solamente a través de la acción legislativa, sino de la actividad administrativa. Es decir, que cuando la Constitución impone al Estado el deber de asegurar el goce del referido derecho a las personas, indudablemente hay que entender que tal deber pesa sobre todas las ramas del poder público." La Corte Constitucional en la sentencia T-244 de 1999 ha señalado que el derecho al agua potable es parte del derecho al ambiente sano: "No se puede desconocer por parte del Legislador ni de las autoridades municipales o departamentales que una de sus principales tareas consiste en atender y solucionar el problema del ambiente y del agua potable. Debe convertirse en tarea principal y esfuerzo conjunto de los alcaldes y sus concejos municipales, al igual que de los gobernadores y las asambleas departamentales, darle una mayor prioridad en sus

	ALCALDÍA MUNICIPAL DE MARIPI BOYACÁ MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN – MIPG			A-GC		
	GESTIÓN CONTRACTUAL			A-GC-F01		
NIT: 800.024.789-8	ESTUDIOS PREVIOS			Versión:	3.0	
				Fecha:	02-01-2024	
			Página 2 de 22			

programas y acciones de gobierno al tema del ambiente y de los recursos naturales". El municipio de Maripí en cumplimiento del artículo 111 de la Ley 99 de 1993 modificado por el art. 106. Ley 1151 de 2007, Modificado por el art. 210. Ley 1450 de 2011, reglamentada por el Decreto Nacional 953 de 2013, planea adquirir un predio de interés hídrico ubicado en el municipio. "Adquisición de áreas de interés para acueductos municipales. El artículo 111 de la Ley 99 de 1993 quedará así:

"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. Los recursos de que trata el presente artículo se destinarán prioritariamente a la adquisición y mantenimiento de las zonas. Las autoridades ambientales definirán las áreas prioritarias a ser adquiridas con estos recursos o dónde se deben implementar los esquemas para pagos de servicios ambientales de acuerdo con la reglamentación que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial expida para el efecto. Su administración corresponderá al respectivo distrito a municipio. Los municipios, distritos y departamentos garantizarán la inclusión de los recursos dentro de sus planes de desarrollo y presupuestos anuales respectivos, individualizándose la partida destinada para tal fin.

Que, en consecuencia, resulta indispensable adquirir bienes inmuebles que resulten apropiados para desarrollar los proyectos de mejoramiento de los Acueductos Municipales, de acuerdo con nuestras posibilidades presupuestales, para lo cual se deben observar las previsiones contenidas en el Decreto 1082 de 2015, reglamentario de la Ley 1150 de 2007, que al respecto determina que las entidades estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa.

Que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3° del párrafo cuarto del artículo 18 de la Ley 1551 de 2012, que modificó el artículo 32 de la ley 136 de 1994, en tratándose de adquisición o enajenación de inmuebles, resulta indispensable obtener la autorización de la máxima corporación Administrativa del Municipio, con la seguridad que la misma será utilizada en beneficio de la entidad, pero fundamentalmente de la comunidad, que será la directamente beneficiada con el mejoramiento de los acueductos, por cuya razón se deberá adelantar todo el procedimiento legal previo a la adquisición y se tomará la decisión más conveniente para los intereses de la entidad. El predio ubicado en la vereda centro sector Guadalito del Municipio de Maripí siendo de interés hídrico para el municipio de Maripí, cuenta con avalúo comercial, requisito establecido en el Decreto Nacional 1082 de 2016, para realizar la compra del predio por parte de las entidades públicas.

Que el numeral 4, literal i), del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, prevé dentro de las modalidades de selección, la contratación directa, el arrendamiento o adquisición de inmuebles. El artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, establece: "Acto administrativo de justificación de la contratación directa. La entidad estatal debe

	ALCALDÍA MUNICIPAL DE MARIPI BOYACÁ MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN – MIPG		A-GC
	GESTIÓN CONTRACTUAL		A-GC-F01 Versión: 3.0 Fecha: 02-01-2024
	NIT: 800.024.789-8		Página 3 de 22

señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, el cual debe contener: 1. La causal que invoca para contratar directamente. 2. El objeto del contrato. 3. El presupuesto para la contratación y las condiciones que exigirá al contratista. 4. El lugar donde los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos. Este acto administrativo no es necesario cuando el contrato a celebrar es de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, y para los contratos de que tratan los literales a), y b) del artículo 2.2.1.2.1.4.3 del presente decreto."

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.10. del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015 señala: "Adquisición de bienes inmuebles. Entidades Estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa. Que la administración municipal prevé iniciar la ejecución de un proyecto de inversión que sobrepasa la vigencia 2022 para su cumplimiento, el cual se encuentra debidamente aprobado en el Plan de Desarrollo "soy Maripense" de acuerdo al siguiente detalle:

PLAN DE DESARROLLO SOY MARIPENSE 2024-2027	
Dimensión	Yo soy gestor ambiental sostenible
Sector	Ambiente y desarrollo sostenible
Programa	Gestión integral del recurso hídrico
Meta	MP-002 Compraventa de predios con destino a la protección de recursos ambientales

Que los recursos de inversión destinados para compra de predios de áreas de conservación de fuentes hídricas, en predios de interés de reserva hídrica para el municipio de Maripí.

Que en tal sentido el Concejo Municipal de Maripí expidió el Acuerdo No. 020 del 26 de agosto de 2026, "POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL ALCALDE MUNICIPAL DE MARIPI - BOYACÁ PARA ADQUIRIR A TÍTULO DE COMPRAVENTA EL PREDIO DENOMINADO 'EL RETIRO', DESTINADO A LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL RECURSO HÍDRICO DEL MUNICIPIO, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Lo cual significa que el representante legal del Municipio cuenta con la autorización para la compra de predios de importancia estratégica hídrica.

Que el Municipio de Maripí realizó el respectivo proceso precontractual para la escogencia objetiva del contratista que habría de realizar el avalúo de un bien inmueble de importancia hídrica, ubicado en jurisdicción del municipio.

Que, es oportuno adelantar un contrato para la adquisición de un predio de interés hídrico para el desarrollo de acciones encaminadas al cumplimiento del plan de desarrollo, dentro del proyecto denominado: Compraventa de predios con destino a la protección de recursos ambientales.

	ALCALDÍA MUNICIPAL DE MARIPI BOYACÁ MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN – MIPG		A-GC	
	GESTIÓN CONTRACTUAL		A-GC-F01 Versión: 3.0 Fecha: 02-01-2024	
NIT: 800.024.789-8	ESTUDIOS PREVIOS	Página 4 de 22		

Que el objeto del contrato será **“ADQUISICIÓN DE UN PREDIO UBICADO EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MARIPI – BOYACÁ, IDENTIFICADO COMO ÁREA DE INTERÉS HÍDRICO Y AMBIENTAL, CON EL PROPÓSITO DE CONTRIBUIR A LA PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN, RECUPERACIÓN Y PRESERVACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y DE LAS ÁREAS ESTRATÉGICAS PARA EL ABASTECIMIENTO DE AGUA DEL MUNICIPIO.”**.

Que el valor del contrato fue estipulado en TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL CIENTO SESENTA PESOS M/CTE (\$ 345.918.160), con certificado de disponibilidad presupuestal No. 2026000472 de 12 de agosto de 2026, expedido por la Secretaría de Hacienda municipal.

1. OBJETO

El presente tendrá como objeto: **ADQUISICIÓN DE UN PREDIO UBICADO EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MARIPI – BOYACÁ, IDENTIFICADO COMO ÁREA DE INTERÉS HÍDRICO Y AMBIENTAL, CON EL PROPÓSITO DE CONTRIBUIR A LA PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN, RECUPERACIÓN Y PRESERVACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y DE LAS ÁREAS ESTRATÉGICAS PARA EL ABASTECIMIENTO DE AGUA DEL MUNICIPIO.”**

1.1. OBJETO A CONTRATAR IDENTIFICADO CON EL CUARTO NIVEL DEL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS DEL CÓDIGO UNSPSC
<http://www.colombiacomi.gov.co/es/Clasificacion>

CODIGO UNSPSC	DESCRIPCION
80131802	Servicios de compra o venta de terrenos.

1.2. ALCANCE

Para la administración municipal de Maripí, es necesario invertir los recursos destinados por ley para la compra de predios de interés hídrico en pro del mejoramiento de las condiciones de vida de nuestros habitantes y adicionalmente dar cumplimiento a los requerimientos puntuales realizados por la Contraloría General de la República y la Procuraduría General de la Nación en torno a la obligación de suministrar agua potable a toda la población.

2. NATURALEZA DEL CONTRATO

Teniendo en cuenta el objeto a contratar, esto es, adquisición de bienes inmuebles, se debe acudir a la contratación mediante la modalidad de contratación directa contemplada en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y a lo señalado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015.

2.1. Identificación del contrato a celebrar – Tipo de Contrato

Adquisición de bienes inmuebles.

CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO:

NOMBRE DEL PREDIO	EL RETIRO
VEREDA	CENTRO
MUNICIPIO	MARIPI
NUMERO DE MATRICULA	072-36108
NUMERO DE CEDULA CATASTRAL	154420002000000040150000000000
AREA	34.454 M2
PROPIETARIO	CAMPO VERDE DE OCCIDENTE S.A.S
	NIT. 9019520621

LINDEROS DEL PREDIO:

"COLINDANTES ACTUALES: NORTE: Linda parte quebrada al medio con predio de herederos de EMETERIO LEGUIZAMÓN, y predios de MANUEL GUALTEROS, en extensión aproximada de 336,01 metros. ORIENTE: Linda con zona forestal del municipio de Maripi en extensión aproximada de 110,16 metros. SUR: Linda quebrada CHICHIPI al medio hoy con predios de FAUSTINO RIVERA Y MARINA TORRES, en extensión aproximada de 416,71 metros. OCCIDENTE: Linda con camino veredal en extensión aproximada de 59,02 metros. (Linderos tomados de la SENTENCIA SN de 06-03-2015 JUZGADO 002 CIVIL DE CIRCUITO DE CHIQUINQUIRA) –

LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE:

Partiendo del casco urbano del municipio de Maripi (Boyacá), se toma una vía veredal que conduce al sector de Guadualito. Sobre esta carretera veredal se llega a un punto donde se conecta con un camino real, el cual conduce hasta la entrada de la finca. La vía se encuentra en regular estado de conservación, transitable en motocicleta, hasta llegar a la entrada principal del inmueble en mención. El trayecto tiene una longitud aproximada de 3 kilómetros.

2.2. PLAZO DE EJECUCIÓN

Tres (03) días contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previa expedición del registro presupuestal.

2.3. LUGAR DE EJECUCIÓN

Municipio de Maripí – Boyacá

2.4. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

CDP No	FECHA	CODIGO	DENOMINACION	VALOR
--------	-------	--------	--------------	-------

	ALCALDÍA MUNICIPAL DE MARIPI BOYACÁ MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN – MIPG					A-GC	
	GESTIÓN CONTRACTUAL					A-GC-F01	
	ESTUDIOS PREVIOS					Versión:	3.0
NIT: 800.024.789-8				Fecha:		02-01-2024	
						Página 6 de 22	
CD1 2026000472	12 DE AGOSTO DE 2026	2.3.2.01.03.001.01	COMPRA PREDIOS INTERES HIDRICO 99/93 RECURSOS AMBIENTALES	DE DE LEY	\$ 345.918.160		

3. Supervisor

La supervisión será ejercida por el Administrador de la Unidad de Servicios Públicos de Maripí, o, quien haga sus veces, quien hará seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, y jurídico, contenido en el artículo 83 de la ley 1474 de 2011 y quien velará por los intereses del mismo y tendrá las funciones que por la índole y naturaleza del presente contrato le sean propias en los términos del artículo 84 de la ley 1474 de 2011 y demás normatividad vigente sobre la materia.

4. Obligaciones:

El contratista deberá cumplir con el objeto contractual y con las especificaciones técnicas descritas en los presentes estudios previos:

4.1. OBLIGACIONES GENERALES POR PARTE DEL CONTRATISTA

- 1.- Asumir los costos y demás gastos ocasionados con la entrega del bien inmueble a favor del Municipio.
- 2.- Efectuar la entrega del objeto contratado con las características y especificaciones determinadas dentro del término y en el sitio señalado.
- 3.- Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando las dilaciones y en trabamientos que puedan presentarse.
- 4.- Colaborar para el adecuado cumplimiento del objeto del contrato.
- 5.-Cumplir las instrucciones impartidas por el supervisor del contrato, encargado de su control y vigilancia.
- 6.- Las demás que se deriven del objeto contractual y todas aquellas que de acuerdo a la naturaleza del contrato establezca la ley.

4.2. OBLIGACIONES POR PARTE DE LA ENTIDAD

- Cancelar al CONTRATISTA el valor del contrato, en la forma estipulada.
- Ejercer el control y supervisión de la ejecución del contrato
- Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias a que hubiere lugar por hechos constitutivos de mora o incumplimiento.
- Pagar al CONTRATISTA en la forma pactada y con sujeción a las disponibilidades presupuestales y de PAC previstas para el efecto.

	ALCALDÍA MUNICIPAL DE MARIPI BOYACÁ MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN – MIPG			A-GC		
	GESTIÓN CONTRACTUAL			A-GC-F01		
NIT: 800.024.789-8		Versión: 3.0		Fecha: 02-01-2024		
ESTUDIOS PREVIOS		Página 7 de 22				

- Tramitar diligentemente las apropiaciones presupuestales que requiera para solventar las prestaciones patrimoniales que hayan surgido a su cargo como consecuencia de la suscripción del contrato.
- Atender todos los requerimientos que el CONTRATISTA haga respecto a la ejecución del contrato.
- Velar por el cumplimiento por parte del contratista de todas las obligaciones contraídas.

5. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN Y REQUISITOS HABILITANTES

El presente contrato se desarrollará bajo la modalidad de contratación directa de acuerdo con el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y a lo establecido en 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.

6. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACION DEL MISMO

Para el contrato a celebrarse, el valor se estimó de acuerdo a la verificación de las actuales condiciones del mercado según lo señalado en la Ley 1150 de 2007 y el Decreto Reglamentario 1082 de 2015. Que existe avalúo comercial según los parámetros establecidos en el Decreto Nacional 1082 de 2015. De acuerdo a lo anterior, se estimó que el presupuesto para el contrato a celebrar es de TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL CIENTO SESENTA PESOS M/CTE (\$ 345.918.160).

7. FORMA DE PAGO

El MUNICIPIO DE MARIPI – BOYACÁ pagará al VENDEDOR el valor total del contrato de compraventa de conformidad con la disponibilidad presupuestal y los siguientes hitos de pago:

a) Primer pago: El SETENTA POR CIENTO (70%) del valor total del contrato será pagado una vez se haya perfeccionado el contrato de compraventa mediante el otorgamiento y firma de la correspondiente escritura pública por parte del VENDEDOR y el MUNICIPIO DE MARIPI – BOYACÁ, previa acreditación del cumplimiento de los requisitos legales, fiscales y administrativos exigibles para el desembolso.

b) Segundo pago: El TREINTA POR CIENTO (30%) restante del valor total del contrato será pagado una vez se acredite la inscripción y registro de la escritura pública de compraventa ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, mediante la presentación del respectivo certificado de tradición y libertad actualizado, en el cual conste el MUNICIPIO DE MARIPI – BOYACÁ como titular del derecho de dominio sobre el inmueble objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. En ningún caso se efectuará el segundo desembolso sin que se haya acreditado la efectiva transferencia del derecho de dominio a favor del MUNICIPIO DE MARIPI – BOYACÁ mediante el correspondiente registro de la escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

	ALCALDÍA MUNICIPAL DE MARIPI BOYACÁ MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN – MIPG			A-GC	
	GESTIÓN CONTRACTUAL			A-GC-F01	
NIT: 800.024.789-8	ESTUDIOS PREVIOS			Versión:	3.0
				Fecha:	02-01-2024
				Página 8 de 22	

PARÁGRAFO SEGUNDO. Los pagos estarán sujetos a la disponibilidad del PAC, al cumplimiento de los requisitos presupuestales, tributarios y administrativos aplicables, así como a la presentación de la cuenta de cobro o documento equivalente y los demás soportes requeridos por la Entidad.

8. JUSTIFICACION DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MAS FAVORABLE

La presente contratación se adelantará mediante la modalidad de contratación directa prevista en la subsección cuarta del Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.10, el cual señala que, para la adquisición de bienes inmuebles, las entidades estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa.

ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE AFECTAN EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO.

8.1. DEFINICION DEL RIESGO

Se define coma riesgo todas aquellas circunstancias que de presentarse durante el desarrollo y/o ejecución del presente contrato, pueden limitar, retrasar a suspender el cumplimiento del objeto del convenio de cooperación interinstitucional y pueden llegar a alterar el equilibrio financiero del mismo.

8.1.1. RIESGOS DE CARÁCTER JURIDICO

- Riesgo por cambio de régimen jurídico: Toda norma de obligatorio cumplimiento para la administración municipal de Maripí, que modifique las condiciones pactadas en el contrato será introducida al contrato sin mediar negociación con el contratista, comoquiera que el Municipio no tiene la facultad de negociar apartes normativos de obligatorio cumplimiento. Este riesgo y sus consecuencias serán asumidos en su totalidad por el contratista.
- Riesgo por incumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato estatal: Todo incumplimiento imputable al contratista en la ejecución del contrato, crea lugar a que el Municipio haga uso de las facultades excepcionales consagradas en el Estatuto General de Contratación Pública, así como a la exigencia y efectividad de la garantía única que ampara el contrato y/o de las cláusulas de multas y penal pecuniaria cuando sea el caso. Este riesgo y sus consecuencias serán asumidos en su totalidad por el contratista.
- Riesgos de arden público que alteren la ejecución del contrato estatal. Cuando existan breves circunstancias que alteren el orden público o se decreten los estados de excepción, que afecten la ejecución del contrato, ajenos a la voluntad de las partes contratantes. Este riesgo será compartido por las partes.
- Riesgo de fuerza mayor o caso fortuito. Cuando se presenten causas de fuerza mayor o caso fortuito en desarrollo del contrato, que afecten la ejecución del contrato, en el evento del caso fortuito si es imputable al contratista, éste asumirá el riesgo y deberá notificar del mismo al Municipio, con las debidas justificaciones; contrario sensu, el riesgo será asumido por las partes.

8.1.2. RIESGO DE CARÁCTER FINANCIERO: Los producidos, entre otros, por modificaciones al régimen de impuestos, de las condiciones cambiarias, por circunstancias del mercado bancario, condiciones relacionadas con la solvencia del contratista.

- ✓ Riesgo por cambio del régimen tributario o cambiario que afecte el contrato y las condiciones pactadas. Toda norma del régimen tributario o cambiario de obligatorio cumplimiento para el Municipio que modifique las condiciones pactadas en el contrato será introducida al contrato sin mediar negociación con el contratista, comoquiera que el Municipio no tiene la facultad de negociar apartes normativos de obligatorio cumplimiento. Este riesgo y sus consecuencias serán asumidos en su totalidad por el contratista.
- ✓ Riesgos por quiebra, concurso de acreedores a insolvencia del contratista. Cuando en el desarrollo del objeto contractual se produzca quiebra, concurso de acreedores o insolvencia del contratista que amenace la ejecución del contrato o cause paralización grave e inminente del contrato. Este riesgo será asumido por el Contratista.

De conformidad con lo establecido en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, el artículo 2.2.1.1.2.1.3 del Decreto 1082 de 2015 y los principios de planeación, responsabilidad y economía de la contratación estatal, el Municipio de Maripí – Boyacá realiza la identificación, estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles que podrían afectar el equilibrio económico del contrato de compraventa cuyo objeto es la adquisición de un predio de interés hídrico para la conservación y protección de los recursos naturales y fuentes abastecedoras del municipio.

Para efectos de la presente contratación, se entiende por riesgo previsible aquel hecho o circunstancia que razonablemente puede ser identificado antes de la celebración del contrato, cuya ocurrencia puede afectar su ejecución, las obligaciones de las partes o el equilibrio económico del negocio jurídico.

La identificación de los riesgos permite establecer las medidas necesarias para prevenir su ocurrencia, mitigar sus efectos y determinar cuál de las partes deberá asumir las consecuencias económicas derivadas de su materialización.

Riesgo	Tipificación	Probabilidad	Impacto	Estimación	Asignación	Medidas de mitigación
Existencia de gravámenes, limitaciones al dominio o medidas cautelares sobre el inmueble que impidan o dificulten la transferencia del derecho de dominio.	Jurídico / Legal	Media	Alto	Alto	Vendedor	Verificación previa del certificado de tradición y libertad, estudio de títulos y saneamiento jurídico del inmueble antes del otorgamiento

	ALCALDÍA MUNICIPAL DE MARIPI BOYACÁ MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN – MIPG						A-GC	
	GESTIÓN CONTRACTUAL						A-GC-F01 Versión: 3.0 Fecha: 02-01-2024	
NIT: 800.024.789-8	ESTUDIOS PREVIOS					Página 10 de 22		

						de la escritura pública.
Inconsistencias entre la información física, jurídica y catastral del predio.	Técnico / Jurídico	Media	Medio	Medio	Vendedor, con verificación del Municipio	Revisión de linderos, áreas, matrícula inmobiliaria, ficha catastral y demás documentos del inmueble antes de la compraventa.
Demora en la elaboración, otorgamiento o firma de la escritura pública por causas atribuibles a alguna de las partes.	Administrativo / Jurídico	Media	Medio	Medio	Parte que ocasione la demora	Coordinación previa con la notaría, entrega oportuna de documentos y cumplimiento de requisitos legales.
Demora en la inscripción de la escritura pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.	Administrativo	Media	Medio	Medio	Compartido, según la causa	Radicación oportuna de la escritura, seguimiento al trámite registral y subsanación de observaciones dentro de los términos legales.
Rechazo o devolución del trámite de registro por inconsistencias documentales o jurídicas imputables al vendedor.	Jurídico / Registral	Baja	Alto	Alto	Vendedor	Revisión previa de la documentación y saneamiento de cualquier situación que impida la inscripción del título.
Variación de los costos notariales, impuestos, derechos de registro o demás gastos asociados a la transferencia del inmueble.	Económico / Financiero	Media	Bajo	Bajo	Según distribución legal y contractual	Determinación previa de los gastos y aplicación de las normas tributarias y registrales vigentes.
Imposibilidad de efectuar el pago por falta de disponibilidad presupuestal o trámites administrativos	Financiero / Administrativo	Baja	Alto	Medio	Municipio	Planeación presupuestal, expedición del certificado de disponibilidad presupuestal y registro presupuestal

	ALCALDÍA MUNICIPAL DE MARIPI BOYACÁ MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN – MIPG						A-GC	
	GESTIÓN CONTRACTUAL						A-GC-F01 Versión: 3.0 Fecha: 02-01-2024	
NIT: 800.024.789-8	ESTUDIOS PREVIOS					Página 11 de 22		

internos de la Entidad.						previo al inicio de la ejecución.
No entrega material y jurídica del inmueble en las condiciones pactadas.	Jurídico / Contractual	Baja	Alto	Medio	Vendedor	Establecimiento o claro de las condiciones de entrega, verificación física del predio y suscripción del acta correspondiente.
Aparición de terceros que aleguen derechos de posesión, propiedad, ocupación o cualquier otro derecho sobre el inmueble.	Jurídico	Baja	Alto	Medio	Vendedor	Estudio de títulos, verificación de tradición, revisión de antecedentes y obligación contractual de saneamiento por evicción.
Afectaciones ambientales, restricciones de uso del suelo o limitaciones derivadas de instrumentos de ordenamiento territorial que impidan el aprovechamiento o conforme a la finalidad prevista.	Ambiental / Jurídico	Media	Alto	Alto	Compartido, según origen y conocimiento previo	Verificación de determinantes ambientales, uso del suelo, restricciones y concepto de la autoridad competente antes de la adquisición.
Variación extraordinaria del valor comercial del inmueble entre la celebración del contrato y la culminación del trámite registral.	Económico	Baja	Medio	Bajo	Municipio	Fijación del precio de compraventa con base en avalúo comercial vigente y aceptación expresa del valor por las partes.
Incumplimiento de las obligaciones contractuales relacionadas con la transferencia del inmueble.	Contractual	Baja	Alto	Medio	Parte incumplida	Establecimiento o de obligaciones claras, requerimientos formales, cláusulas de incumplimiento y demás mecanismos legales procedentes.

	ALCALDÍA MUNICIPAL DE MARIPI BOYACÁ MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN – MIPG			A-GC	
	GESTIÓN CONTRACTUAL			A-GC-F01	
NIT: 800.024.789-8	ESTUDIOS PREVIOS			Versión:	3.0
				Fecha:	02-01-2024
				Página 12 de 22	

9. COBERTURA Y EXIGENCIA DE GARANTÍAS

Asume el riesgo generado por la no entrega oportuna de la información y demás que se requieran para el cumplimiento del objeto a contratar.

10. SUSCRIPCIÓN DE ACUERDOS INTERNACIONALES:

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, se deja constancia de que para la presente contratación no se requiere la suscripción de acuerdos internacionales, ni resulta aplicable ningún tratado de libre comercio, acuerdo internacional o instrumento de cooperación internacional que establezca obligaciones específicas para el proceso de contratación.

Lo anterior, teniendo en cuenta que el objeto contractual corresponde a la compraventa de un inmueble de propiedad de un particular a favor del Municipio de Maripí – Boyacá, destinado a la protección y conservación del recurso hídrico y de las áreas de importancia estratégica para el abastecimiento de agua, negocio jurídico que se rige por las disposiciones del ordenamiento jurídico colombiano aplicables a la adquisición de bienes inmuebles por parte de las entidades territoriales.

En consecuencia, no se requiere la incorporación de cláusulas, procedimientos o condiciones derivadas de acuerdos internacionales, ni la obtención de autorizaciones relacionadas con instrumentos internacionales para la celebración y ejecución del contrato

11. MODALIDAD DE CONTRATACIÓN Y FUNDAMENTOS QUE LA SOPORTAN

De conformidad con la naturaleza del objeto contractual y las características particulares del bien inmueble que se pretende adquirir, la modalidad de selección aplicable para la presente contratación es la **CONTRATACIÓN DIRECTA**, de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, relativo a la adquisición de bienes inmuebles por parte de las entidades estatales.

La presente contratación tiene por objeto la adquisición de un predio de interés hídrico para el Municipio de Maripí – Boyacá, identificado de manera determinada, cuya adquisición se encuentra orientada al cumplimiento de una finalidad pública y ambiental relacionada con la conservación, protección y recuperación de áreas de importancia estratégica para la conservación del recurso hídrico.

En este sentido, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 establece que las entidades estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa, previa realización de las verificaciones y estudios correspondientes y atendiendo las condiciones establecidas en dicha disposición.

Para la determinación del valor del inmueble, la Entidad deberá contar con el respectivo avalúo comercial, elaborado por una persona o entidad competente, el cual servirá como

	ALCALDÍA MUNICIPAL DE MARIPI BOYACÁ MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN – MIPG			A-GC		
	GESTIÓN CONTRACTUAL			A-GC-F01		
NIT: 800.024.789-8	ESTUDIOS PREVIOS			Versión:	3.0	
				Fecha:	02-01-2024	
			Página 13 de 22			

referente para establecer el precio de adquisición, sin perjuicio de las verificaciones y negociaciones que legalmente correspondan.

De igual manera, previo al perfeccionamiento de la compraventa, el Municipio deberá realizar las verificaciones jurídicas, técnicas, catastrales y ambientales necesarias, entre ellas:

- a) La verificación de la titularidad del derecho de dominio y de la tradición del inmueble mediante el correspondiente certificado de tradición y libertad.
- b) El estudio de títulos y la verificación de la inexistencia de gravámenes, limitaciones al dominio, medidas cautelares, condiciones resolutorias, embargos o derechos de terceros que puedan afectar la transferencia del inmueble.
- c) La verificación de la identificación física, área, linderos y demás características del predio.
- d) La verificación de las condiciones catastrales y de ordenamiento territorial aplicables al inmueble.
- e) La verificación de las condiciones ambientales y de la importancia estratégica del predio para la conservación del recurso hídrico.
- f) La determinación del valor comercial del inmueble mediante el correspondiente avalúo.
- g) La verificación de la capacidad y legitimidad del vendedor para disponer del inmueble.

La contratación directa se encuentra igualmente sustentada en que el objeto de la contratación corresponde a la adquisición de un bien inmueble determinado, respecto del cual se pretende obtener la transferencia del derecho de dominio a favor del Municipio de Maripí – Boyacá, por lo que no resulta procedente adelantar un procedimiento competitivo orientado a seleccionar entre diferentes oferentes un bien que debe reunir unas características físicas, jurídicas, ambientales y territoriales específicas.

La selección del vendedor deberá encontrarse debidamente soportada en los documentos que acrediten la propiedad y disponibilidad jurídica del inmueble, así como en el avalúo comercial y en los estudios técnicos, ambientales y jurídicos realizados por la Entidad.

En consecuencia, atendiendo la naturaleza del bien, la finalidad pública y ambiental perseguida, la identificación determinada del inmueble y el régimen jurídico aplicable a la adquisición de bienes inmuebles por las entidades estatales, se considera jurídicamente procedente adelantar la presente contratación mediante la modalidad de **CONTRATACIÓN DIRECTA**, con observancia de los requisitos establecidos en la Ley

	ALCALDÍA MUNICIPAL DE MARIPI BOYACÁ MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN – MIPG			A-GC		
	GESTIÓN CONTRACTUAL			A-GC-F01		
NIT: 800.024.789-8		Versión: 3.0		Fecha: 02-01-2024		
ESTUDIOS PREVIOS		Página 14 de 22				

80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 y demás normas concordantes y aplicables.

12. ANÁLISIS DEL SECTOR

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, el Municipio de Maripí realizó el análisis del sector correspondiente al objeto del presente proceso de contratación, con el propósito de identificar las condiciones generales del mercado relacionadas con la prestación de servicios profesionales especializados para la formulación y actualización de instrumentos de planificación en gestión del riesgo de desastres, así como verificar la viabilidad técnica, jurídica y económica de la contratación.

Es importante resaltar que la función de compras debe estar orientada a satisfacer las necesidades de las Entidades Estatales y a obtener el mayor valor por el dinero público. Las Entidades Estatales deben entender claramente cuál es su necesidad y cómo pueden satisfacerla, por lo cual, deben conocer y entender cómo y con quién pueden establecer la relación que permite satisfacer la necesidad identificada. Para el efecto es necesario conocer el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad.

Entender el mercado del bien o servicio que la Entidad Estatal pretende adquirir permite diseñar el Proceso de Contratación con la información necesaria para alcanzar los objetivos de eficacia, eficiencia, economía, promoción de la competencia y manejo del Riesgo.

El Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 establece: “Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso”.

En ese orden de ideas, se procede a realizar el mencionado análisis para la contratación que se pretende celebrar.

La presente contratación tiene por objeto la adquisición, mediante compraventa, de un inmueble identificado y priorizado por la Entidad como área de interés estratégico para la conservación del recurso hídrico.

A diferencia de los contratos de prestación de servicios, suministro u obra pública, la presente contratación tiene como finalidad la adquisición de un bien inmueble determinado, razón por la cual las condiciones del mercado se encuentran directamente relacionadas con las características particulares del predio, su ubicación, extensión, condiciones físicas, ambientales, jurídicas, catastrales y de uso del suelo.

En consecuencia, no existe un mercado homogéneo en el cual sea posible comparar bienes inmuebles de características idénticas, puesto que cada predio presenta

	ALCALDÍA MUNICIPAL DE MARIPI BOYACÁ MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN – MIPG		A-GC
	GESTIÓN CONTRACTUAL		A-GC-F01 Versión: 3.0 Fecha: 02-01-2024
	NIT: 800.024.789-8		Página 15 de 22

condiciones particulares que inciden directamente en su valor comercial y en su utilidad para el cumplimiento de la finalidad ambiental perseguida por la Entidad.

12.1. ASPECTO ECONÓMICO

La adquisición objeto del presente proceso se encuentra relacionada con el sector inmobiliario, específicamente con la compraventa de bienes inmuebles rurales.

En este mercado participan principalmente propietarios de predios, compradores particulares, entidades públicas, intermediarios inmobiliarios, avaluadores y demás actores relacionados con la transferencia de bienes inmuebles.

Para el presente caso, la condición de que el inmueble tenga interés hídrico constituye un elemento determinante, debido a que la finalidad de la adquisición no corresponde exclusivamente a la incorporación del predio al patrimonio municipal, sino a su destinación a la conservación y protección del recurso hídrico y de las áreas estratégicas para el abastecimiento de agua.

En el segundo trimestre de 2026pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,5% respecto al mismo periodo de 2025pr (ver tabla 1).

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 10,0% (contribuye 1,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 2,2% (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 9,5% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Durante el primer semestre de 2026pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,9%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 7,9% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 2,6% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual). 3 boletín técnico Producto Interno Bruto Trimestral (PIB_T) II trimestre de 2026pr

	ALCALDÍA MUNICIPAL DE MARIPI BOYACÁ MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN – MIPG			A-GC	
	GESTIÓN CONTRACTUAL			A-GC-F01	
NIT: 800.024.789-8	ESTUDIOS PREVIOS		Versión: 3.0		Fecha: 02-01-2024
			Página 16 de 22		

• 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 6,3% (contribuye 0,3 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 1,3%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

• Construcción crece 6,4%. • 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 4,0%.

• Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental crece 2,8%.

12.2. CONDICIONES DEL MERCADO

El precio de los bienes inmuebles rurales depende, entre otros factores, de:

- Ubicación y accesibilidad del predio.
- Extensión y características físicas del terreno.
- Calidad y características del suelo.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen¹
Segundo trimestre 2026^{PR}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026 ^{PR} -II / 2025 ^{PR} -II	2026 ^{PR} / 2025 ^{PR}	2026 ^{PR} -II / 2026 ^{PR} -I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-2,1	-1,7	0,4
Explotación de minas y canteras	4,2	1,6	0,4
Industrias manufactureras	2,0	2,3	-0,4
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado ²	4,8	3,7	2,8
Construcción	2,2	-1,5	6,4
Comercio al por mayor y al por menor ³	2,2	2,6	0,3
Información y comunicaciones	-0,1	0,7	0,3
Actividades financieras y de seguros	4,3	3,6	1,9
Actividades inmobiliarias	2,1	2,1	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas ⁴	2,6	2,5	0,8
Administración pública, defensa, educación y salud ⁵	10,0	7,9	2,3
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios ⁶	9,5	6,3	4,0
Valor agregado bruto	3,6	2,9	1,4
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,4	2,7	0,2
Producto Interno Bruto	3,5	2,9	1,3

Fuente: DANE, PIB T

- Disponibilidad y características de fuentes hídricas.
- Existencia de nacimientos, quebradas, rondas o zonas de recarga hídrica.
- Coberturas vegetales y condiciones ambientales.
- Uso actual y potencial del suelo.
- Normas de ordenamiento territorial aplicables.
- Existencia de construcciones, mejoras o infraestructura.
- Situación jurídica y tradición del inmueble.
- Condiciones de acceso y conectividad.
- Valores comerciales de predios de características similares en la zona.
- Avalúo comercial realizado por persona o entidad competente.

Por lo anterior, para determinar el valor razonable de la adquisición resulta necesario atender las características particulares del inmueble y contar con el correspondiente avalúo comercial, además de las verificaciones técnicas, jurídicas, catastrales y ambientales que correspondan, el cual se anexa al presente estudio.

12.3. ANALISIS DE LA DEMANDA

En cumplimiento del principio de planeación que rige la contratación estatal, el Municipio de Maripí – Boyacá realizó el análisis de la demanda con el propósito de determinar la necesidad institucional que pretende satisfacer mediante la adquisición de un bien inmueble de interés hídrico, así como establecer las condiciones bajo las cuales las entidades territoriales atienden necesidades similares relacionadas con la adquisición de predios destinados a la protección, conservación y recuperación de áreas de importancia estratégica para la conservación del recurso hídrico.

	ALCALDÍA MUNICIPAL DE MARIPI BOYACÁ MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN – MIPG			A-GC	
	GESTIÓN CONTRACTUAL			A-GC-F01	
NIT: 800.024.789-8	ESTUDIOS PREVIOS		Versión: 3.0		Fecha: 02-01-2024
			Página 18 de 22		

La presente contratación corresponde a la compraventa de un bien inmueble determinado, denominado “El Retiro”, ubicado en el sector Guadualito, vereda Centro, jurisdicción del Municipio de Maripí – Boyacá, cuya adquisición se encuentra orientada al cumplimiento de una finalidad pública y ambiental relacionada con la conservación y protección del recurso hídrico.

En este sentido, la demanda del Municipio no corresponde a la adquisición genérica de un terreno rural, sino a la adquisición de un predio específico que ha sido previamente identificado por la Administración Municipal como de interés hídrico, respecto del cual se cuenta con los estudios y soportes técnicos, económicos y jurídicos necesarios para sustentar la decisión de adquisición.

El Municipio de Maripí – Boyacá, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, tiene el deber de adelantar acciones encaminadas a la protección de los recursos naturales y de las áreas estratégicas para la conservación del recurso hídrico.

En desarrollo de dicha finalidad, la Administración Municipal identificó el predio denominado “El Retiro”, ubicado en el sector Guadualito, vereda Centro del Municipio de Maripí – Boyacá, como un inmueble de interés para la conservación del recurso hídrico.

La importancia ambiental del inmueble se encuentra respaldada mediante concepto técnico emitido por la Corporación Autónoma Regional de Boyacá – CORPOBOYACÁ, mediante el cual se determina su condición de área de interés hídrico, constituyéndose este documento en uno de los principales soportes técnicos para justificar la adquisición del inmueble.

Por lo anterior, existe una necesidad institucional concreta, actual y debidamente identificada que justifica la incorporación del inmueble al patrimonio del Municipio, con el propósito de garantizar su protección, conservación y manejo de acuerdo con su importancia ambiental.

La demanda institucional se encuentra dirigida a la adquisición del siguiente inmueble:

Pedio: “El Retiro”

Ubicación: Sector Guadualito, vereda Centro

Municipio: Maripí – Boyacá

Finalidad: Conservación y protección del recurso hídrico.

Condición ambiental: Área de interés hídrico, conforme al concepto técnico expedido por CORPOBOYACÁ.

El inmueble se encuentra plenamente individualizado y corresponde al bien específico que la Administración Municipal ha determinado como necesario para satisfacer la finalidad pública y ambiental identificada.

En consecuencia, la adquisición no se plantea respecto de un inmueble indeterminado o de características generales, sino frente a un predio concreto cuyas condiciones ambientales justifican su adquisición por parte del Municipio.

	ALCALDÍA MUNICIPAL DE MARIPI BOYACÁ MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN – MIPG			A-GC		
	GESTIÓN CONTRACTUAL			A-GC-F01		
NIT: 800.024.789-8	ESTUDIOS PREVIOS			Versión:	3.0	
				Fecha:	02-01-2024	
			Página 19 de 22			

Como soporte de la necesidad institucional, el Municipio cuenta con concepto técnico de la Corporación Autónoma Regional de Boyacá – CORPOBOYACÁ, en el cual se establece la condición del predio como área de interés hídrico.

Este concepto técnico permite acreditar que la adquisición del inmueble guarda relación directa con la finalidad de protección y conservación del recurso hídrico y que, por sus características, el predio resulta pertinente para el cumplimiento de los objetivos ambientales de la Administración Municipal.

De esta manera, la decisión de adquisición no obedece exclusivamente a la disponibilidad del inmueble en el mercado, sino a la existencia de condiciones ambientales específicas que hacen que el predio sea de especial interés para el Municipio.

SOPORTE ECONÓMICO Y DETERMINACIÓN DEL VALOR

Para establecer el valor comercial del inmueble, el Municipio cuenta con avalúo comercial realizado por el evaluador Sergio Iván Ramírez Martínez, identificado con RAA No. 7305904 ANAV, documento mediante el cual se determinó el valor comercial del predio objeto de adquisición.

De acuerdo con el avalúo comercial, el valor del inmueble asciende a la suma de: **TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL CIENTO SESENTA PESOS (\$345.918.160) M/CTE.**

El avalúo constituye el principal referente económico para determinar la razonabilidad del precio de adquisición, teniendo en cuenta las características particulares del inmueble y las condiciones propias del mercado inmobiliario rural.

En consecuencia, el valor que se pretende reconocer por la compraventa se encuentra soportado en un estudio técnico de valoración comercial realizado por un evaluador debidamente identificado y con registro vigente, sin perjuicio de las verificaciones que correspondan a la Entidad dentro del proceso de adquisición.

La decisión de adquirir el inmueble cuenta además con respaldo institucional y presupuestal derivado de la autorización otorgada al Alcalde Municipal mediante Acuerdo Municipal No. 020 de 2026, expedido por el Concejo Municipal de Maripí – Boyacá.

La referida autorización constituye el soporte institucional para que el Alcalde, dentro de las competencias que le han sido conferidas, adelante las actuaciones necesarias para materializar la adquisición del inmueble, de conformidad con el ordenamiento jurídico aplicable y con las condiciones establecidas en los documentos que soportan el proceso.

Como parte del análisis del sector, se realizó la revisión de procesos adelantados por entidades territoriales relacionados con la adquisición de predios destinados a la

	ALCALDÍA MUNICIPAL DE MARIPI BOYACÁ MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN – MIPG		A-GC	
	GESTIÓN CONTRACTUAL		A-GC-F01 Versión: 3.0 Fecha: 02-01-2024	
NIT: 800.024.789-8	ESTUDIOS PREVIOS	Página 20 de 22		

conservación de recursos naturales, protección de fuentes hídricas y adquisición de áreas de importancia estratégica.

De dicha revisión se observa que las entidades territoriales, para atender necesidades de naturaleza similar, han acudido a la adquisición de bienes inmuebles previamente identificados, procurando sustentar la decisión en la necesidad pública, la importancia ambiental del predio, la situación jurídica del inmueble y la determinación de su valor comercial.

No obstante, debe precisarse que los valores establecidos en procesos de adquisición adelantados por otros municipios no constituyen por sí mismos un parámetro suficiente para determinar el precio del predio “El Retiro”, toda vez que los bienes inmuebles rurales presentan condiciones particulares de ubicación, extensión, topografía, características ambientales, disponibilidad hídrica, acceso, uso del suelo, situación jurídica y demás factores que inciden en su valor.

Por lo anterior, los procesos similares revisados constituyen referentes para el análisis de la demanda y las prácticas de adquisición de las entidades públicas, pero la determinación del precio del inmueble objeto de la presente contratación se sustenta principalmente en el avalúo comercial específico realizado sobre el predio “El Retiro”.

Los procesos revisados, para soporte son:

No. de Proceso	Municipio	Objeto	Valor Total	Plazo	Modalidad
MJ-COMPRAVENTA-001-2025	ALCALDÍA MUNICIPAL DE JERICÓ	GARANTIZAR LA COMPRA DEL PREDIO DE INTERÉS HÍDRICO DENOMINADO EL MORAL UBICADO EN LA VEREDA TAPIAS PARA LA CONSERVACION DE FUENTES HÍDRICAS Y FORESTALES DEL MUNICIPIO DE JERICÓ BOYACÁ	\$173,438,825.00	7 días	Contratación Directa
CONTRATO DE COMPRAVENTA PREDIO PIÑUELA	MUNICIPIO DE TUTA	ADQUISICIÓN DEL PREDIO DE INTERÉS HÍDRICO DENOMINADO PIÑUELA IDENTIFICADO CATASTRALMENTE CON EL NO. 1583700020000000102800000000 Y MATRICULA INMOBILIARIA No. 070-51759, UBICADO EN LA VEREDA ALISAL DEL MUNICIPIO DE TUTA, EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO POR LA LEY 99 DE 1993	\$155.000.000	10 días	Contratación Directa

De la revisión de procesos similares adelantados por entidades territoriales y del análisis de la regulación aplicable, se concluye que la adquisición de predios destinados a la protección y conservación del recurso hídrico constituye una alternativa utilizada por las

	ALCALDÍA MUNICIPAL DE MARIPI BOYACÁ MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN – MIPG		A-GC	
	GESTIÓN CONTRACTUAL		A-GC-F01	
			Versión: 3.0 Fecha: 02-01-2024	
NIT: 800.024.789-8	ESTUDIOS PREVIOS	Página 21 de 22		

entidades públicas para atender necesidades ambientales y territoriales de carácter permanente.

Los antecedentes revisados permiten establecer que, en este tipo de adquisiciones, la decisión de compra debe sustentarse en la necesidad pública, la importancia ambiental del inmueble, sus condiciones jurídicas y físicas, el valor comercial y la comparación de alternativas disponibles, cuando estas existan.

En consecuencia, el Municipio de Maripí – Boyacá considera procedente adelantar la adquisición del predio identificado como de interés hídrico, siempre que los estudios técnicos, ambientales, jurídicos y económicos realizados por la Entidad acrediten que el inmueble satisface la necesidad institucional y que las condiciones de la negociación resultan favorables y razonables para los intereses del Municipio.

El análisis de procesos similares constituye un referente de mercado y de estructuración contractual, pero no reemplaza el avalúo comercial ni el análisis particular del inmueble, debido a que cada predio presenta características físicas, ambientales, jurídicas y económicas propias.

Por lo anterior, la adquisición deberá estructurarse con base en la información particular del inmueble y en los documentos que soporten su importancia estratégica para la conservación del recurso hídrico, garantizando los principios de planeación, economía, transparencia, responsabilidad y selección objetiva que resulten aplicables.

LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

De conformidad con la naturaleza del objeto contractual, el plazo de ejecución, la modalidad de contratación y la forma de pago prevista, no será obligatoria la liquidación bilateral del presente contrato, sin perjuicio de los eventos en que la ley la exija o cuando el Municipio considere procedente efectuarla para garantizar el adecuado cierre del expediente contractual. En caso de realizarse, la liquidación deberá adelantarse dentro de los términos establecidos en la Ley 80 de 1993 y las demás normas que regulan la materia.

<div>ORIGINAL FIRMADO</div> <div>_____</div> <div>FIRMA</div>					
Nombre: RONALD ARVEY RIVERA MOLINA					
Cargo: ADMINISTRADOR DE LA UNIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS					
Retención documental					
Elaborado por:		Revisado por:		Aprobado por:	
Nombre:	Firma:	NOMBRE:	FIRMA:	Nombre	Firma

	ALCALDÍA MUNICIPAL DE MARIPI BOYACÁ MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN – MIPG			A-GC	
	GESTIÓN CONTRACTUAL			A-GC-F01	
				Versión:	3.0
NIT: 800.024.789-8	ESTUDIOS PREVIOS		Fecha:	02-01-2024	Página 22 de 22

NIT: 800.024.789-8

KATERIN CORTES		RONALD RIVERA		MILLER ROMERO	
-------------------	--	------------------	--	------------------	--