FECHA: Septiembre de 2026

OBJETO: REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL, ESTUDIO DE TÍTULOS Y LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO A DOS (2) INMUEBLES RURALES DENOMINADOS "EL REFUGIO", Y "FINCA BUENOS AIRES" UBICADOS EN LA VEREDA PALO BAJITO DEL CORREGIMIENTO DE MATA DE LIMÓN, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE YOPAL

ITEM	**1**
DENOMINACIÓN DEL BIEN O SERVICIO	AVALUO COMERCIAL, ESTUDIO DE TITULOS Y LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DE PREDIOS RURALES-PREDIO FINCA BUENOS AIRES UBICADO EN LA VEREDA PALO BAJITO DEL CORREGIMIENTO MATA DE LIMÓN, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE YOPAL
CODIGO UNSPSC	80131802
DENOMINACIÓN TÉCNICA DEL BIEN	SERVICIO DE AVALÚO DE INMUEBLES
UNIDAD O MEDIDA	UNIDAD
IDENTIFICACIÓN ADICIONAL REQUERIDA	Que el bien inmueble objeto de las actividades a desarrollar corresponde a un predio privado, ubicado en el sector rural jurisdicción del municipio de Yopal, que se identifica con las siguientes características: • Finca.Buenos Aires", ubicado en la Vereda Palo Bajito, del corregimiento de Mata de Limón del Municipio de Yopal, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 470-48233 de la oficina de instrumentos públicos de Yopal : con una totalidad de 15 hectáreas, con Código Catastral No. 85001000200000005017400000000 y Código Catastral ANT No. 85001000200050174000, cuyos linderos se encuentran en la escritura pública No. 397 del 13 de Abril del 2005 de la Notaria Segunda del Círculo de Yopal-Casanare.
PATRONES MINIMOS DE DESEMPEÑO	**1. CONTENIDO AVALÚO COMERCIAL** - Explicación de la metodología utilizada. -Identificación y descripción de los bienes o derechos avaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes. - Descripción general del sector, delimitación, actividad predominante, estratificación socio económica, vías de acceso, afectaciones y perspectiva de valorización. - La Descripción del predio se incluirá levantamiento topográfico con características generales del terreno, ubicación, áreas, linderos, dimensiones, topografía, forma geométrica, estado, certificación de servicios públicos (delimitación de cada una de las áreas).

	-Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes. - El valor resultante del avalúo. - La vigencia del avalúo. -La identificación de la persona que realiza el avalúo. - Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación, se debe indicar el método de depreciación utilizado y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos. - Cuando la metodología utilice proyecciones, se deben señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usados para proyectar. En el caso de variables proyectadas, se deben incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o los supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección (vía, caño, ronda de protección y puente). -Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuáles se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados. - Anexos gráfico y fotográfico - planimetría topográfica legible (físico y digital) - Estudio de Títulos conforme a la norma. Con soporte de evaluación la escritura, paz y salvo municipal y certificado de tradición libertad, además de toda la documentación que certifique la propiedad de los predios. - Realizar la estructuración de los avalúos comerciales, considerando entre los que se deban también los parámetros establecidos en la resolución No 620 de 2008, Resolución No. 1137 del 2024 del IGAC y normatividad vigente conforme a los requisitos establecidos en el Decreto único Reglamentario No. 1170 de 2015 el cual compiló el Decreto No. 1420 de 1998, *Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística.* Así mismo se deben considerar las especificaciones técnicas de levantamiento planimétrico para las actividades de barrido predial masivo y las especificaciones técnicas del levantamiento topográfico planimétrico para casos puntuales contemplados en la Resolución 643 de 2018 del IGAC y la Resolución No. 388 de 2020 del IGAC, sus modificaciones y demás normas y decretos aplicables a la materia. - Entregar dos (2) copias físicas, a color, en original; y dos (2) copias en medio magnético (CD-ROM) con los archivos que conformen el documento del avalúo comercial, estudio de títulos y levantamiento de los predios objeto del contrato, con anexos gráficos y fotográfico (planimetría, topografía y delimitación física y digital), original firmados, incluyendo registro fotográfico y localización con coordenadas geográficas en formato Shapefile (SHP), DWG, y KML. **DOCUMENTACIÓN ANEXA:**

A los informes de avalúos deben adjuntar toda la documentación legal y/o técnica (certificado de suelos, escrituras, certificados de matrícula inmobiliaria, entre otros) de cada uno de los predios avaluados y otros documentos que hayan podido utilizarse durante los avalúos; esta debe ser recopilada, asumida y aportada por el contratista.

Al presentar debe adjuntar los siguientes documentos:

Fotocopia del RUT, Fotocopia de la cédula de ciudadanía, Tarjeta Profesional, Certificado de Vigencia de la Tarjeta Profesional, certificación inscripción del registro Abierto de Avaluadores RAA y certificación del registro de la Longa de Propiedad Raíz a la cual se encuentre inscrito.

2. CONTENIDO ESTUDIO DE TITULOS

Actividades: Realizar los estudios de títulos de cada uno de los predios. Por lo que debe mediar un concepto detallado de los predios avaluados, incluyendo como mínimo:

a) Identificación de los inmuebles, en los que incluya los todos los datos relacionados con el solicitante, la información del inmueble (ubicación, linderos, matrícula inmobiliaria, oficina de registro, cédula catastral, etc.).

b) Titularidad, incluyendo la identificación de propietarios actuales, propietarios anteriores, copropietarios y en general todo lo relacionado.

c) Tradición: falsa tradición, posesión inscrita, mejoras en terreno ajeno, ejidos o baldíos, medidas cautelares: gravámenes y/o limitaciones al dominio (hipotecas, administraciones, afectación a vivienda familiar y embargos).

d) Segregaciones, si las hubiera.

En el documento de Avaluó Comercial deben incluir todas las actividades anteriormente mencionadas respetando orden y se debe dirigir a nombre del municipio de Yopal, adjuntando los siguientes documentos: - Fotocopia del RUT, - Fotocopia de la cédula de ciudadanía, - Tarjeta Profesional del Abogado.

DOCUMENTACIÓN ANEXA:

Deben incluir todas las actividades anteriormente mencionadas respetando orden y se debe dirigir a nombre del Municipio de Yopal, adjuntando los siguientes

documentos: Fotocopia del RUT, Fotocopia de la cédula de ciudadanía, Tarjeta Profesional, Certificado de Vigencia de la Tarjeta Profesional, certificación de inscripción en el registro Abierto de Avaluadores RAA.

3. CONTENIDO LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

Se deberá realizar el Levantamiento topográfico detallado de cada uno de los predios, entregando Levantamiento Planimétrico, copia física (pliego o ½ pliego) y magnética de planos georreferenciados en escala 1:500, carteras e información de campo como características naturales y construcciones del predio de acuerdo al origen de coordenadas del IGAC, adjuntando los siguientes documentos: - Fotocopia del RUT. - Fotocopia de la cédula de ciudadanía - Licencia Profesional del Topógrafo.

DOCUMENTACIÓN ANEXA:

Deben incluir todas las actividades anteriormente mencionadas respetando orden y se debe dirigir a nombre del Municipio de Yopal, adjuntando los siguientes documentos: Fotocopia del RUT, Fotocopia de la cédula de ciudadanía, Licencia Profesional de Topógrafo o Tarjeta Profesional, Certificado de Vigencia de la Licencia o Tarjeta Profesional de Topógrafo.

PERFIL DEL AVALUADOR

El Registro Abierto de Avaluadores (RAA) es el protocolo único de acceso abierto a cualquier interesado, a cargo de las Entidades Reconocidas de Autorregulación de Avaluadores, en donde se registra, conserva y actualiza la información relativa a la inscripción de Avaluadores, a las sanciones disciplinarias a las que haya lugar en desarrollo de la actividad de autorregulación y demás información que de acuerdo con las regulaciones deba o pueda ser registrada en él. (Artículo 3 del Decreto 556 de 2014). La formación académica de los Avaluadores está determinada por el artículo 6 del decreto 556 de 2014, por lo tanto, la profesión del Avaluador será cualquiera que sea aceptada y certificada por el Registro Abierto de Avaluadores RAA. Ingeniero catastral y geodesta que esté inscrito y activo en el registro Abierto de Avaluadores RAA, CATEGORIAS 1 y 2 en avalúos inmuebles urbanos y rurales con antigüedad superior a 5 años, con experiencia profesional no menor a 5 años y experiencia específica no menor a 3 años desempeñando actividades relacionadas con el objeto y actividades a contratar.. Así mismo deberá estar registrado y autorizado por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el Municipio,

	Departamento o Distrito donde se encuentre el bien Objeto de la valoración. Categoría 1 - Inmuebles Urbanos: Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. Categoría 2 - Inmuebles Rurales: Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructuras

ITEM	**2**
DENOMINACIÓN DEL BIEN O SERVICIO	AVALUO COMERCIAL, ESTUDIO DE TITULOS Y LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DE PREDIOS RURALES-PREDIO EL REFUGIO UBICADO EN LA VÉREDA PALO BAJITO DEL CORREGIMIENTO MATA DE LIMÓN, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE YOPAL
CODIGO UNSPSC	80131802
DENOMINACIÓN TÉCNICA DEL BIEN	SERVICIO DE AVALÚO DE INMUEBLES
UNIDAD O MEDIDA	UNIDAD
IDENTIFICACIÓN ADICIONAL REQUERIDA	Que el bien inmueble objeto de las actividades a desarrollar corresponde a un predio privado, ubicado en el sector rural jurisdicción del municipio de Yopal, que se identifica con las siguientes características: • El Refugio, ubicado en la Vereda Palo Bajito, del corregimiento de Mata de Limón del Municipio de Yopal, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 470-26209 de la oficina de instrumentos públicos de Yopal, con una totalidad de 12 hectáreas + 8.750m2 hectáreas, con NPN No. 00020000000400040000000000 y cuyos linderos se encuentran la Resolución 00116 del 24 de febrero de 1992 expedido por el Incora.
PATRONES MINIMOS DE DESEMPEÑO	**1. CONTENIDO AVALÚO COMERCIAL** - Explicación de la metodología utilizada. -Identificación y descripción de los bienes o derechos avaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes. - Descripción general del sector, delimitación, actividad predominante, estratificación socio económica, vías de acceso, afectaciones y perspectiva de valorización. - La Descripción del predio se incluirá levantamiento topográfico con características generales del terreno, ubicación, áreas, linderos, dimensiones, topografía, forma geométrica, estado, certificación de servicios públicos (delimitación de cada una de las áreas). -Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes. - El valor resultante del avalúo. - La vigencia del avalúo. -La identificación de la persona que realiza el avalúo. - Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación, se debe indicar el método de depreciación utilizado y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos. - Cuando la metodología utilice proyecciones, se deben

	señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usados para proyectar. En el caso de variables proyectadas, se deben incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o los supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección (vía, caño, ronda de protección y puente). -Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuáles se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados. - Anexos gráfico y fotográfico - planimetría topográfica legible (físico y digital) - Estudio de Títulos conforme a la norma. Con soporte de evaluación la escritura, paz y salvo municipal y certificado de tradición libertad, además de toda la documentación que certifique la propiedad de los predios. - Realizar la estructuración de los avalúos comerciales, considerando entre los que se deban también los parámetros establecidos en la resolución No 620 de 2008, Resolución No. 1137 del 2024 del IGAC y normatividad vigente conforme a los requisitos establecidos en el Decreto único Reglamentario No. 1170 de 2015 el cual compiló el Decreto No. 1420 de 1998, *Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística.* Así mismo se deben considerar las especificaciones técnicas de levantamiento planimétrico para las actividades de barrido predial masivo y las especificaciones técnicas del levantamiento topográfico planimétrico para casos puntuales contemplados en la Resolución 643 de 2018 del IGAC y la Resolución No. 388 de 2020 del IGAC, sus modificaciones y demás normas y decretos aplicables a la materia. - Entregar dos (2) copias físicas, a color, en original; y dos (2) copias en medio magnético (CD-ROM) con los archivos que conformen el documento del avalúo comercial, estudio de títulos y levantamiento de los predios objeto del contrato, con anexos gráficos y fotográfico (planimetría, topografía y delimitación física y digital), originál firmados, incluyendo registro fotográfico y localización con coordenadas geográficas en formato Shapefile (SHP), DWG, y KML. **DOCUMENTACIÓN ANEXA:** A los informes de avalúos deben adjuntar toda la documentación legal y/o técnica (certificado de suelos, escrituras, certificados de matrícula inmobiliaria, entre otros) de cada uno de los predios avaluados y otros documentos que hayan podido utilizarse durante los avalúos; esta debe ser recopilada, asumida y aportada por el contratista. Al presentar debe adjuntar los siguientes documentos:

Fotocopia del RUT, Fotocopia de la cédula de ciudadanía, Tarjeta Profesional, Certificado de Vigencia de la Tarjeta Profesional, certificación inscripción del registro Abierto de Avaluadores RAA y certificación del registro de la Longa de Propiedad Raíz a la cual se encuentre inscrito.

2. CONTENIDO ESTUDIO DE TITULOS

Actividades: Realizar los estudios de títulos de cada uno de los predios. Por lo que debe mediar un concepto detallado de los predios avaluados, incluyendo como mínimo:

e) Identificación de los inmuebles, en los que incluya los todos los datos relacionados con el solicitante, la información del inmueble (ubicación, linderos, matrícula inmobiliaria, oficina de registro, cédula catastral, etc.).

f) Titularidad, incluyendo la identificación de propietarios actuales, propietarios anteriores, copropietarios y en general todo lo relacionado.

g) Tradición: falsa tradición, posesión inscrita, mejoras en terreno ajeno, ejidos o baldíos, medidas cautelares: gravámenes y/o limitaciones al dominio (hipotecas, administraciones, afectación a vivienda familiar y embargos).

h) Segregaciones, si las hubiera.

En el documento de Avaluó Comercial deben incluir todas las actividades anteriormente mencionadas respetando orden y se debe dirigir a nombre del municipio de Yopal, adjuntando los siguientes documentos: - Fotocopia del RUT, - Fotocopia de la cédula de ciudadanía, - Tarjeta Profesional del Abogado.

DOCUMENTACIÓN ANEXA:

Deben incluir todas las actividades anteriormente mencionadas respetando orden y se debe dirigir a nombre del Municipio de Yopal, adjuntando los siguientes documentos: Fotocopia del RUT, Fotocopia de la cédula de ciudadanía, Tarjeta Profesional, Certificado de Vigencia de la Tarjeta Profesional, certificación de inscripción en el registro Abierto de Avaluadores RAA.

3. CONTENIDO LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

Se deberá realizar el Levantamiento topográfico detallado de cada uno de los predios, entregando Levantamiento

	Planimétrico, copia física (pliego o ½ pliego) y magnética de planos georreferenciados en escala 1:500, carteras e información de campo como características naturales y construcciones del predio de acuerdo al origen de coordenadas del IGAC, adjuntando los siguientes documentos: - Fotocopia del RUT. - Fotocopia de la cédula de ciudadanía - Licencia Profesional del Topógrafo. **DOCUMENTACIÓN ANEXA**: Deben incluir todas las actividades anteriormente mencionadas respetando orden y se debe dirigir a nombre del Municipio de Yopal, adjuntando los siguientes documentos: Fotocopia del RUT, Fotocopia de la cédula de ciudadanía, Licencia Profesional de Topógrafo o Tarjeta Profesional, Certificado de Vigencia de la Licencia o Tarjeta Profesional de Topógrafo. **PERFIL DEL AVALUADOR** El Registro Abierto de Avaluadores (RAA) es el protocolo único de acceso abierto a cualquier interesado, a cargo de las Entidades Reconocidas de Autorregulación de Avaluadores, en donde se registra, conserva y actualiza la información relativa a la inscripción de Avaluadores, a las sanciones disciplinarias a las que haya lugar en desarrollo de la actividad de autorregulación y demás información que de acuerdo con las regulaciones deba o pueda ser registrada en él. (Artículo 3 del Decreto 556 de 2014). La formación académica de los Avaluadores está determinada por el artículo 6 del decreto 556 de 2014, por lo tanto, la profesión del Avaluador será cualquiera que sea aceptada y certificada por el Registro Abierto de Avaluadores RAA. Ingeniero catastral y geodesta que esté inscrito y activo en el registro Abierto de Avaluadores RAA, CATEGORIAS 1 y 2 en avalúos inmuebles urbanos y rurales con antigüedad superior a 5 años, con experiencia profesional no menor a 5 años y experiencia específica no menor a 3 años desempeñando actividades relacionadas con el objeto y actividades a contratar. Así mismo deberá estar registrado y autorizado por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el Municipio, Departamento o Distrito donde se encuentre el bien Objeto de la valoración. Categoría 1 - Inmuebles Urbanos: Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. Categoría 2 - Inmuebles Rurales: Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos,

	galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructuras.

ELBA INÉS CARDOZO CAMARGO
Secretaria de Medio Ambiente y Cambio Climático

Revisó: NASLY JINETH ALEJANDRA BUSTAMANTE SUAREZ
Profesional Jurídico contratado

Elaboró: EDITH MAYERLY ESTEPA CABARTE
Profesional Contratado