OBJETO: "REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL DE LOS BIENES INMUEBLES IDENTIFICADOS CON FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NOS. 470-153380 Y 470-84416, DE PROPIEDAD DEL INDEV, UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE YOPAL, CASANARE."

1. HISTÓRICO

Los precios históricos de los procesos contractuales adelantados por el Instituto de Vivienda, Gestión Urbana y Rural de Yopal 2020 – INDEV, en contratos similares en los últimos años se encontró el siguiente:

No. DE CONTRATO	CONTRATISTA	OBJETO	MODALIDAD	TIPO DE CONTRATO	VALOR	PLAZO DE EJECUCION
164-2023	CARLOS ALBERTO BARRERA GARCIA	REALIZAR AVALUO COMERCIAL Y LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO A LOS LOTES LOCALIZADOS EN EL PREDIO SANTA MARTHA SIRIVANA DEL MUNICIPIO DE YOPAL CASANARE	MINIMA CUANTIA	PRESTACION DE SERVICIOS	$26.880.000	QUINCE (15) DIAS

2. REFRENCIA MERCADO ACTUAL

Para ampliar el estudio de mercado y finalmente poder determinar el valor de los servicios a contratar se referencian las cotizaciones descritas en la siguiente tabla:

				CARLOS ALBERTO BARRERA GARCIA		MONCHE DIMAS PLAZAS		CARLOS GREGORIO DAVILA GARCIA	
				NIT: 74.795.375-7		NIT: 9.656.733-9		NIT: 18.261.343-6	
ITEM	DESCRIPCIÓN	U/M	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL

1	**Inmueble No. 1:** Un Lote de terreno ubicado en la carrera 21 30 31 K 21 31 89 Plaza de Ferias, identificado con matrícula inmobiliaria número No.470-153380, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal y con registro catastral No. 85001010100000316000300000000, con un área de Una Hectárea Ocho mil setecientos doce metros cuadrados ((1 has + 8.712 M2), y cuyos linderos son: PUNTO DE PARTIDA: Se toma como tal el punto 14 de coordenadas planas X-854471.603 Este y Y-1081446.815 Norte, ubicado en el sitio donde concurren las colindancias del predio con Carrera 21 y Calle 30. NORTE: Del punto de partida número 14 se continúa en dirección NORORIENTE, hasta encontrar el punto número 27 de coordenadas planas X-854531.669 Este y Y-1081480.560 Norte, ubicado donde convergen las colindancias del predio con Calle 30 y Manga de Coleo (Víctor Hugo Prieto), en una distancia de 68,90 ml con Calle 30. ORIENTE: Del punto número 27 se continúa en dirección Suroriente, hasta encontrar el punto número 60 de coordenadas planas X-854665.270 Este y Y=1081241.746 Norte, ubicado donde convergen las colindancias del predio con Manga de Coleo (Víctor Hugo Prieto) y Parque Recreacional (Urb. El Yopo), en una distancia de 273,64 ml con la Manga de Coleo (Víctor Hugo Prieto). SUR: Del punto número 60 se continúa en dirección Suroccidente, hasta encontrar el punto número 58 de coordenadas planas X854605.976 Este y Y=1081208.637 Norte, ubicado donde convergen las colindancias del predio con Parque Recreacional (Urb. El Yopo) y Carrera 21, en una distancia de 67,91 ml con Parque Recreacional (Urb. El Yopo). OCCIDENTE: Del punto número 58 continúa en dirección Noroccidente, hasta encontrar el punto número 14 y encierra de coordenadas planas X-854471.603 Este y Y=1081446.815 Norte, ubicado donde convergen las colindancias del predio con Carrera 21 y Calle 30, en una distancia de 273,47 ml con Carrera 21.	INFORME DE AVALUO	2	$8.625.000	$ 17.250.000	$ 8.717.500	$ 17.435.000	$ 8.689.500	$ 17.379.000

	Imueble No 2: Un Lote de terreno ubicado en la Carrera 3 oeste No. 42-45 del proyecto de vivienda denominado "Torres del Silencio", identificado con matrícula inmobiliaria No. 470-84416, con un área de 4 has más 9933,33 m2, y cuyos linderos son: POR EL NORTE: En línea recta de 579,56 ml de longitud con predio el silencio propiedad de Ana José Pérez y otras, cerca en medio. POR EL ESTE: En línea recta de 102,18 ml de longitud con predio el silencio de propiedad de Ana José Pérez y otras con vía Yopal - Morichal en medio. POR EL SUR: En línea recta de 346,32 ml de longitud con predio el silencio de propiedad de Ana José Pérez y otras, cerca en medio. POR EL OESTE: En línea quebrada de 405,69 ml de longitud con predio el silencio de propiedad de Ana José Pérez y otras, con caño la Upamena en medio y encierra. Mediante Escritura Pública No 2646 de fecha 30 de diciembre del 2008 de la Notaria Primera de Yopal, se efectuó un Primer Acto de División material y Segundo de Venta total de un predio, ubicado en el Municipio de Yopal, del cual en su Artículo Cuarto, señala "(...) Que la Resolución No 100.54.1575 de fecha 18 de Diciembre del 2008, emanada del despacho de la Alcaldesa Municipal de Yopal, "Por medio de la cual se declara un bien inmueble de utilidad pública de interés social, para el desarrollo de proyecto de vivienda de interés social", en su artículo primero declaro de utilidad pública e interés social el predio No2 resultante del desenglobe aprobado mediante Resolución No.130-54.1097 de Diciembre de 2008 con una área de 4 has más 9933,33 m2, alinderado así: Este predio hace parte del predio de mayor extensión denominado el silencio con matrícula inmobiliaria No. 470-84029 con un área total de 192 has más 1246,00 m2; que el bien objeto de la declaratoria de utilidad pública e interés social resulto de dicho desenglobe, denominado predio No2. con un área de 4 has más 9933,33 m2 quedando el predio de mayor extensión con un área de 187 has más 1313 m2 (...)".									

	En igual sentido el Artículo Quinto establece "(...) Que el Municipio de Yopal con el objeto de adelantar proyectos de vivienda de interés social, y disponer de un lote de terreno para la reubicación del Asentamiento urbano denominado la Esmeralda, requiere adquirir un lote de terreno que hace parte de un predio de mayor extensión denominado "El Silencio" ubicado en la vereda la Upamena, jurisdicción del Municipio de Yopal, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 470-84029 (...)"									
	Los avalúos deberán contener como mínimo la siguiente información: § Explicación de la metodología utilizada. § Identificación y descripción del bien, con precisión de la cantidad y estado o calidad de sus componentes. § El valor resultante del avaluó. § El identificador del perito que realiza el avaluó, adjuntando tarjeta profesional y certificado emitido por la parte del IGAC inscripción en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA). Información jurídica y de titulación. Deben relacionarse los linderos, la cabida, la tradición de propietarios y tenedores de la propiedad, la titulación actual y la situación jurídica, entre otros datos. § Los datos urbanísticos del sector: Descripción de la zona y análisis de									

	aspectos incidentes (positiva o negativamente) sobre el valor de la propiedad § La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año. § 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. § Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuáles se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados. § Memorias de los cálculos realizados: Hace referencia a las fórmulas, valores y resultados obtenidos en las diferentes metodologías durante la estimación del precio. § Registro fotográfico de la visita: Imágenes de la propiedad con comentarios que permitan identificar cada una de las áreas y su estado. § Anexos de documentos consultados: Al documento final se le deben adjuntar las notas, fichas, documentos y/o mapas en que se relaciona la normatividad aplicable a la propiedad. También los planos, levantamientos topográficos (si se realizó), documentos de titulación y otros que hayan podido utilizarse durante el avalúo. § Cuando la metodología utiliza proyecciones se deben señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado 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. § La reglamentación urbanística municipal vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo. § La destinación económica del inmueble. § Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinará en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para									

	establecer su valor comercial. § La estratificación socioeconómica del bien. § El informe técnico de avalúo a entregar debe ser elaborado con base en los parámetros establecidos en el artículo 21 del Decreto 1420 de 1998 (la cual hace referencia al tema de los avalúos, articulo 21 Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial), Ley 1673 de 2013 (reglamentación de la actividad valuatoria), Resolución 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997), y demás normas concordantes vigentes y complementarias, de los avalúos de los inmuebles Existencias de rondas o áreas de protección con sus respectivas áreas. 3. Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta como mínimo las siguientes características: § Aspectos físicos tales como área, ubicación, descripción topográfica y forma. § Clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección. § Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio. § Tipo de construcciones en la zona. § La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte. § La estratificación socioeconómica del inmueble 4. 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 de los predios solicitados, con anexos gráficos y fotográfico (delimitación física y digital) original firmados.									

3. PRECIO ESTIMADO

Con base en el estudio de mercado realizado y el análisis de las cotizaciones suministradas, se determinó el presupuesto oficial para el presente proceso de selección en la suma **DIECISIETE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS M/CTE. ($17.354.666)** bajo el esquema de promedio cotizado

Dicho valor incluye, las estampillas municipales vigentes y todos los demás impuestos, costos directos e indirectos necesarios para la total ejecución del contrato.

ITEM	DESCRIPCIÓN	U/M	CANT	PROMEDIO UNITARIO	PROMEDIO TOTAL
1	**Inmueble No. 1:** Un Lote de terreno ubicado en la carrera 21 30 31 K 21 31 89 Plaza de Ferias, identificado con matrícula inmobiliaria número No.470-153380, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal y con registro catastral No. 850010101000003160003000000000, con un área de Una Hectárea Ocho mil setecientos doce metros cuadrados ((1 has + 8.712 M2), y cuyos linderos son: PUNTO DE PARTIDA: Se toma como tal el punto 14 de coordenadas planas X-854471.603 Este y Y-1081446.815 Norte, ubicado en el sitio donde concurren las colindancias del predio con Carrera 21 y Calle 30. NORTE: Del punto de partida número 14 se continúa en dirección NORORIENTE, hasta encontrar el punto número 27 de coordenadas planas X-854531.669 Este y Y-1081480.560 Norte, ubicado donde convergen las colindancias del predio con Calle 30 y Manga de Coleo (Víctor Hugo Prieto), en una distancia de 68,90 ml con Calle 30. ORIENTE: Del punto número 27 se continúa en dirección Suroriente, hasta encontrar el punto número 60 de coordenadas planas X-854665.270 Este y Y=1081241.746 Norte, ubicado donde convergen las colindancias del predio con Manga de Coleo (Víctor Hugo Prieto) y Parque Recreacional (Urb. El Yopo), en una distancia de 273,64 ml con la Manga de Coleo (Víctor Hugo Prieto). SUR: Del punto número 60 se continúa en dirección Suroccidente, hasta encontrar el punto número 58 de coordenadas planas X854605.976 Este y Y=1081208.637 Norte, ubicado donde convergen las colindancias del predio con Parque Recreacional (Urb. El Yopo) y Carrera 21, en una distancia de 67,91 ml con Parque Recreacional (Urb. El Yopo). OCCIDENTE: Del punto número 58 continúa en dirección Noroccidente, hasta encontrar el punto número 14 y encierra de coordenadas planas X-854471.603 Este y Y=1081446.815 Norte, ubicado donde convergen las colindancias del predio con Carrera 21 y Calle 30, en una distancia de 273,47 ml con Carrera 21	INFORME DE AVALUO	2	$ 8.677.333	$ 17.354.666

	Imueble No 2: Un Lote de terreno ubicado en la Carrera 3 oeste No. 42-45 del proyecto de vivienda denominado "Torres del Silencio", identificado con matrícula inmobiliaria No. 470-84416, con un área de 4 has más 9933,33 m2, y cuyos linderos son: POR EL NORTE: En línea recta de 579,56 ml de longitud con predio el silencio propiedad de Ana José Pérez y otras, cerca en medio. POR EL ESTE: En línea recta de 102,18 ml de longitud con predio el silencio de propiedad de Ana José Pérez y otras con vía Yopal - Morichal en medio. POR EL SUR: En línea recta de 346,32 ml de longitud con predio el silencio de propiedad de Ana José Pérez y otras, cerca en medio. POR EL OESTE: En línea quebrada de 405,69 ml de longitud con predio el silencio de propiedad de Ana José Pérez y otras, con caño la Upamena en medio y encierra. Mediante Escritura Pública No 2646 de fecha 30 de diciembre del 2008 de la Notaria Primera de Yopal, se efectuó un Primer Acto de División material y Segundo de Venta total de un predio, ubicado en el Municipio de Yopal, del cual en su Artículo Cuarto, señala "(...) Que la Resolución No 100.54.1575 de fecha 18 de Diciembre del 2008, emanada del despacho de la Alcaldesa Municipal de Yopal, "Por medio de la cual se declara un bien inmueble de utilidad pública de interés social, para el desarrollo de proyecto de vivienda de interés social", en su artículo primero declaro de utilidad pública e interés social el predio No2 resultante del desenglobe aprobado mediante Resolución No.130-54.1097 de Diciembre de 2008 con una área de 4 has más 9933,33 m2, alinderado así: Este predio hace parte del predio de mayor extensión denominado el silencio con matrícula inmobiliaria No. 470-84029 con un área total de 192 has más 1246,00 m2; que el bien objeto de la declaratoria de utilidad pública e interés social resulto de dicho desenglobe, denominado predio No2. con un área de 4 has más 9933,33 m2 quedando el predio de mayor extensión con un área de 187 has más 1313 m2 (...)". En igual sentido el Artículo Quinto establece "(...) Que el Municipio de Yopal con el objeto de adelantar proyectos de vivienda de interés social, y disponer de un lote de terreno para la reubicación del Asentamiento urbano denominado la Esmeralda, requiere adquirir un lote de terreno que hace parte de un predio de mayor extensión denominado "El Silencio" ubicado en la vereda la Upamena, jurisdicción del Municipio de Yopal, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 470-84029 (...)".				

	Los avalúos deberán contener como mínimo la siguiente información: § Explicación de la metodología utilizada. § Identificación y descripción del bien, con precisión de la cantidad y estado o calidad de sus componentes. § El valor resultante del avaluó. § El identificador del perito que realiza el avaluó, adjuntando tarjeta profesional y certificado emitido por la parte del IGAC inscripción en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA). Información jurídica y de titulación. Deben relacionarse los linderos, la cabida, la tradición de propietarios y tenedores de la propiedad, la titulación actual y la situación jurídica, entre otros datos. § Los datos urbanísticos del sector: Descripción de la zona y análisis de aspectos incidentes (positiva o negativamente) sobre el valor de la propiedad § La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año. § 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. § Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuáles se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados. § Memorias de los cálculos realizados: Hace referencia a las fórmulas, valores y resultados obtenidos en las diferentes metodologías durante la estimación del precio. § Registro fotográfico de la visita: Imágenes de la propiedad con comentarios que permitan identificar cada una de las áreas y su estado. § Anexos de documentos consultados: Al documento final se le deben adjuntar las notas, fichas, documentos y/o mapas en que se relaciona la normatividad aplicable a la propiedad. También los planos, levantamientos topográficos (si se realizó), documentos de titulación y otros que hayan podido utilizarse durante el avalúo. § Cuando la metodología utiliza proyecciones se deben señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado 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. § La reglamentación urbanística municipal vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo. § La destinación económica del inmueble. § Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinará en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial. § La estratificación socioeconómica del bien. § El informe técnico de avalúo a entregar debe ser elaborado con base en los parámetros establecidos en el artículo 21 del Decreto 1420 de 1998 (la cual hace referencia al tema de los avalúos, articulo 21 Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial), Ley 1673 de 2013 (reglamentación de la actividad valuatoria), Resolución 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997), y demás normas concordantes vigentes y complementarias, de los avalúos de los inmuebles Existencias de rondas o áreas de protección con sus respectivas áreas. 3. Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta como mínimo las siguientes características: § Aspectos físicos tales como área, ubicación, descripción topográfica y forma. § Clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección. § Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio. § Tipo de construcciones en la zona. § La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte. § La estratificación socioeconómica del inmueble 4. 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 de los predios solicitados, con anexos gráficos y fotográfico (delimitación física y digital) original firmados.				

Aprobó: ROCÍO QUINTANILLA GALVIS
Cargo: Subgerente Administrativa y Financiera

Revisó: ROCÍO QUINTANILLA GALVIS
Cargo: Subgerente Administrativa y Financiera

Elaboró: SANDRA MAOLI PRIETO RAMIREZ
Cargo: Profesional Contratado CTO 003-2026