OBJETO DE LA CONTRATACIÓN
ADQUISICIÓN PARCIAL DEL PREDIO DENOMINADO “LOS IGUALES” IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 368-55292 SITUADO EN EL MUNICIPIO DE COYAIMA DEPARTAMENTO DEL TOLIMA, UBICADO EN EL ÁREA DE AFECTACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL DISTRITO DE RIEGO DEL TRIÁNGULO DEL TOLIMA, DE CONFORMIDAD CON LO ORDENADO EN EL MARCO DE LA ACCIÓN POPULAR REFERIDA AL “TRIÁNGULO DEL TOLIMA”, IDENTIFICADA CON EL NÚMERO DE RADICACIÓN: 73001-23-33-000-2017-00550-01 (66579) NÚMERO PAA 1822

Tipo de Proceso de Selección	MISIONAL [x]
	FUNCIONAMIENTO [ ]

Dependencia Ordenadora del Gasto:	**Dependencia Ejecutora:**
VICEPRESIDENCIA DE GESTIÓN CONTRACTUAL	VICEPRESIDENCIA DE GESTIÓN CONTRACTUAL

Modalidad de Selección:			
Licitación: [ ]		Concurso de Méritos: [ ]	
En caso de Selección Abreviada, marque la opción, según corresponda:			
Subasta inversa electrónica o presencial [ ]	Menor cuantía [ ]	Proceso luego de licitación desierta [ ]	Bolsa de productos [ ]
En caso de Contratación Directa, marque la opción, según corresponda:			
Desarrollo de actividades científicas y tecnológicas: [ ]		Convenio Interadministrativo: [ ]	
Arrendamiento y/o adquisición de inmuebles [X]		Único oferente o proveedor:s [ ]	
Contrato Interadministrativo: [ ]			
Otro:	Cuál:		

Justificación de la modalidad de selección:

De conformidad con lo expuesto, se determinó que procede la modalidad de selección de contratación directa, establecida en el literal i) numeral 4) del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 que a su tenor literal establece:

> *“Artículo 2°. De las modalidades de selección. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:*

(…)4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos: (…) i) El arrendamiento ***o adquisición de inmuebles****. (…)"*

Por su parte el artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015, señala lo siguiente:

"Adquisición de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. *Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la Entidad Estatal.*

2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de adquisición, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública.

3. La Entidad Estatal puede hacer parte de un proyecto inmobiliario para adquirir el bien inmueble que satisfaga la necesidad que ha identificado, caso en el cual no requiere el avalúo de que trata el numeral 1 anterior"

En concordancia con lo expuesto, el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015 establece:

"Artículo 2.2.1.2.1.4.1. Acto administrativo de justificación de la contratación directa. La Entidad Estatal debe 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 en el cual 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".

El contrato de compraventa se rige por las disposiciones del Código Civil Colombiano, y de conformidad con este, en sus artículos 740 y siguientes, se define la tradición como uno de los modos de adquirir el dominio de las cosas, para lo cual se requiere un título traslaticio de dominio como la compraventa.

La tradición de los bienes inmuebles se reputa perfecta una vez se inscriba el correspondiente título en el registro de instrumentos públicos de matrícula inmobiliaria del respectivo bien.

De acuerdo con el artículo 1857 del C.C, la venta de bienes raíces es un contrato solemne, por lo que solo es perfecto cuando se eleve a escritura pública. Como obligaciones del vendedor, el artículo 1880 del mismo código establece las siguientes: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida. Además, en caso de incumplimiento o mora contractual, el vendedor habrá de responder por el pago de los correspondientes perjuicios. La obligación de saneamiento, en términos de los artículos 1893 y siguientes del Código Civil, comprende dos objetos:

i) Amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida en caso de ser privado del todo o parte de ella, por sentencia judicial, y por causas anteriores a la venta, y

ii) Responder de los defectos ocultos de ésta, llamados vicios redhibitorios. El comprador, por su parte, se obliga a pagar el precio y a recibir el bien pactado en venta, así como al pago de los perjuicios en caso de mora o incumplimiento. El contrato de compraventa está sujeto a la condición resolutoria tácita, según el artículo 1546 del Código Civil Colombiano, de acuerdo con la cual «en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios».

JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

No aplican factores de selección teniendo en cuenta que el presente proceso de contratación se efectúa en el marco del cumplimiento de una orden judicial y con base en la clase de proceso por ser una contratación directa.

LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 1150 de 2007, y el artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015 y demás normas concordantes, atendiendo a la naturaleza del objeto a contratar y a la forma de pago establecida, la entidad no determina la exigencia de garantías en el entendido de que durante su desarrollo consideramos no se puede generar incumplimiento ya que el pago se realizará una vez el bien se encuentre registrado a nombre de la Agencia de Desarrollo Rural. “Artículo 2.2.1.2.1.4.5. No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.”

Tipo de Contrato:							
Obra Pública:		Construcción:		Mantenimiento:		Mixto: Estudios y diseños; y construcción	
Consultoría:		Pre-factibilidad:		Factibilidad:		Estudios y diseños:	
Diagnósticos:		Pruebas de Materiales:		Interventoría:		Corretaje de seguros	
Concesión:		Suministro:		Compraventa:	X	Seguros:	
Otro:		Cuál:					

Régimen legal aplicable:

La entidad busca garantizar el cumplimiento de la necesidad a satisfacer celebrando un contrato de compraventa con una persona natural o jurídica competente idónea, para la adquisición de un inmueble identificado en el marco de la gestión predial en cumplimiento de la acción popular 73001-23-33-000-2017-00550-01 (66579), que ordena entre otros "*4.4. (…)incluir el plan de compra de predios y mejoras en el área de influencia del proyecto (…)"* por lo cual y para el caso se pretende adelantar el proceso de compra parcial del predio denominado "LOS IGUALES" que se ha visto afectado con la construcción del Canal 1 del Distrito de Riego Triángulo del Tolima por un área de 1 Ha + 0119,38 m²; bajo la modalidad de contratación directa sujeta al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, contenido en la Ley 80 de1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto Ley 019 de 2012 y Decreto 1082 de 2015 artículo 2.2.1.2.1.4.10. "Adquisición de bienes inmuebles, las entidades estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la Entidad Estatal.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de adquisición, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública.
3. La entidad estatal puede hacer parte de un proyecto inmobiliario para adquirir el bien inmueble que satisfaga la necesidad que ha identificado, caso en el cual no requiere el avalúo de que trata el numeral 1 anterior."

Y demás disposiciones que lo modifiquen y/o complementen, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Código de Comercio y Código Civil.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN, ANÁLISIS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Producto de la reestructuración del sector Agricultura y Desarrollo Rural, se expide el Decreto 2364 de 2015 por medio del cual se crea la Agencia de Desarrollo Rural – ADR – en adelante Agencia, como una agencia estatal de naturaleza especial, del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, técnica y financiera, adscrita al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, cuyo objeto es *"…ejecutar la política de desarrollo agropecuario y rural con enfoque territorial formulada por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, a través de la estructuración, cofinanciación y ejecución de planes y proyectos integrales de desarrollo agropecuario y rural, nacionales y de iniciativa territorial o asociativa, así como fortalecer la gestión del desarrollo agropecuario y rural y contribuir a mejorar las condiciones de vida de los pobladores rurales y la competitividad del país"* (artículo 3 del Decreto 2364 de 2015).

De conformidad con el decreto en mención, el objeto de la Agencia de Desarrollo Rural- ADR- es ejecutar la política de desarrollo agropecuario y rural con enfoque territorial formulada por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, a través de la estructuración, cofinanciación y ejecución de planes y proyectos integrales de desarrollo agropecuario y rural nacionales y de iniciativa territorial o asociativa, así como fortalecer la gestión del desarrollo agropecuario y rural y contribuir a mejorar las condiciones de vida de los pobladores rurales y la competitividad del país. La sede principal de la Agencia es la ciudad de Bogotá y cuenta con trece (13) Unidades Técnicas Territoriales.

Dentro de la estructura de la Agencia de Desarrollo Rural – ADR se creó la Vicepresidencia de Integración Productiva, la cual cuenta dentro de sus funciones con las de: "*2. Dirigir la estructuración de planes y proyectos integrales de desarrollo agropecuario y rural con enfoque territorial de iniciativa territorial o asociativa, en los componentes de asistencia técnica, de acceso a activos productivos, de adecuación de tierras y de comercialización, entre otros, bajo los criterios impartidos por el Presidente de la Agencia. 3. Impartir directrices para la articulación de los componentes de asistencia técnica, acceso a activos productivos, adecuación de tierras y comercialización, y sus respectivas modalidades de entrega, que permitan la integralidad de los proyectos de desarrollo agropecuario y rural y su alineación a la política formulada por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural".*

La Vicepresidencia de Integración Productiva – VIP, cuenta dentro de su estructura organizacional, con la Dirección de Adecuación de Tierras – DAT que según lo establecido en el artículo 20° del Decreto 2364 de 2015 tiene las siguientes funciones:

"(…)

1. *Proponer los objetivos y metas anuales en relación con la estructuración de planes y proyectos integrales para el componente de adecuación de tierras, de conformidad con lo señalado en la Ley 41 de 1993, con la política del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, y con los parámetros técnicos y de focalización señalados por la UPRA.*
2. *Estructurar técnica, financiera, ambiental y legalmente el componente de adecuación de tierras, en los planes y proyectos integrales de desarrollo agropecuario y rural.*
3. *Diseñar esquemas de adecuación de tierras acordes con las necesidades y diferencias de los territorios en los que se ejecuten proyectos integrales de desarrollo agropecuario y rural.*
4. *Aplicar los instrumentos a través de los cuales se ofrecen los servicios de adecuación de tierras, así como el modelo de operación y ejecución, en cumplimiento de las políticas del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.*
5. *Establecer los criterios y prioridades que deben aplicar las entidades territoriales para la formulación del componente de adecuación de tierras en los planes y proyectos integrales de desarrollo agropecuario y rural de origen territorial o asociativo.*
6. *Proponer criterios para la integración del componente de adecuación de tierras con los componentes de asistencia técnica y acompañamiento integral, acceso a activos productivos, y comercialización, entre otros, en la estructuración de proyectos integrales de desarrollo agropecuario y rural.*
7. *Diseñar manuales, procedimientos y formatos para la estructuración del componente de adecuación de tierras.*
8. *Proponer a la Dirección de Evaluación de la Vicepresidencia de Proyectos, los indicadores y metodologías para el seguimiento y control a los proyectos integrales de desarrollo agropecuario y rural en el componente de adecuación de tierras.*
9. *Definir las condiciones técnicas y de capacidad financiera para los procesos de contratación de operadores del componente de adecuación de tierras.*
10. *Determinar los criterios y requisitos para la entrega de la operación, administración, mantenimiento y rehabilitación de los distritos de adecuación de tierras a las asociaciones de usuarios, y coordinar el traspaso de propiedad a éstos, una vez se hayan recuperado las inversiones.*
11. *Instruir a las Unidades Técnicas Territoriales sobre los reglamentos en materia de operación, administración, mantenimiento y rehabilitación de los distritos de adecuación de tierras.*
12. *Apoyar el desarrollo y sostenimiento del Sistema Integrado de Gestión Institucional.*

13. *Las demás que le sean asignadas de conformidad con lo establecido en la ley (las establecidas en el artículo 15° de la Ley 41 de 1993). (…)"*

En este sentido, la Agencia de Desarrollo Rural – ADR en virtud de lo establecido en el numeral 13 del artículo 20 del Decreto 2364 de 2015, tiene asignadas las funciones del Organismo Ejecutor de la Política de Adecuación de Tierras estipuladas en el artículo 15° de la Ley 41 de 1993, las cuales son:

"(…)

14. *Adquirir mediante negociación directa o expropiación, predios, franjas de terreno o mejoras de propiedad de particulares o de entidades públicas, que se requieran para la ejecución y desarrollo de las obras de adecuación de tierras de conformidad con el artículo 6o. de la presente ley. Tratándose de entidades privadas la expropiación la adelantará el HIMAT.*

Antecedente de transición del INCODER a la ADR:

Conforme a la competencia referida, mediante Acta 17 del 05 de diciembre del 2016, el INCODER en liquidación entregó a la Agencia de Desarrollo Rural el Distrito de Adecuación de Tierras de Triángulo del Tolima, de conformidad con el Decreto 2365 de 2015, en especial su artículo 34[1]. En la citada acta se mencionan 7.540 predios beneficiados por el Distrito, adicionalmente y de acuerdo con la información entregada por gestión documental de la Agencia de Desarrollo Rural, el extinto INCODER entregó información relacionada con el Convenio Interadministrativo de Gerencia número 195040 con el FONDO FINANCIERO DE PROYECTOS DE DESARROLLO – FONADE, contratado para adelantar el diseño, construcción y operación del Distrito de Adecuación de Tierras de Riego del Triángulo del Tolima.

El Distrito de Riego Triángulo del Tolima, es uno de los Distritos de Riego más grandes del país, el cual se encuentra localizado en la jurisdicción de los municipios de Coyaima (85,8%), Natagaima (9,6%) y Purificación (4,6%), el nombre de "Triángulo" se le da debido a que geográficamente, el área conjunta de estos tres municipios asemeja esa figura geométrica. Por otra parte, el proyecto se dividió en fases para su ejecución: fase 1 (bocatoma, conducción, exclusor de sedimentos y presa y embalse Zanja Honda) y fase 2 (canales de distribución).

FONADE, en desarrollo del mencionado Convenio Interadministrativo, suscribió a su turno el Contrato de Consultoría No. 2082374 con la firma CONSORCIO CONSULTORIA S.A. – REA, quienes en cumplimiento del objeto contractual, elaboraron los estudios técnicos topográficos, replanteos, estudios de títulos y avalúos de los predios afectados por el Proyecto de Adecuación de Tierras Triángulo del Tolima para los cuatro (4) Canales Principales de Riego 1, 2, 3 y 4 que suministrarán agua a las zonas una (1), dos (2), tres (3) y cuatro (4) por medio de los Canales Secundarios y de los Sistemas Terciarios y Prediales por diseñar, en los municipios de Coyaima Natagaima y Purificación en el Departamento del Tolima.

El "Proyecto de Adecuación de Tierras Triángulo del Tolima, zonas uno (1), dos (2), tres (3) y cuatro (4), para la construcción de las obras principales de derivación y distribución del sistema de

[1] Artículo 34°, Asignación de bienes, archivos y activos. Los bienes y activos, derechos, obligaciones y archivos del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural y el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, afectos al servicio a cargo de la Agencia de Desarrollo Rural -ADR, se determinarán y transferirán, a título gratuito, mediante acta de entrega y recibo de inventario detallado suscrita por los respectivos representantes legales o sus delegados, dando cumplimiento, en el caso de los archivos, a lo dispuesto en la Ley 594 de 2000 y las normas que la modifiquen, reglamenten o sustituyan. Las actas deberán ser registradas en las respectivas oficinas de registro, cuando a ello hubiere lugar. Los bienes serán identificados en las actas que para el efecto suscriban los representantes legales de las entidades o sus delegados, las cuales serán registradas en las respectivas oficinas de registro, cuando a ello hubiere lugar.

riego", es un proyecto de diseño, construcción y operación de los Distritos de Adecuación de Tierras, que tiene el carácter de Utilidad Pública y amplio Interés Social, para la comunidad beneficiaria, y está ubicado en el sur del Departamento del Tolima, en los municipios de Coyaima, Natagaima y Purificación.

En virtud de lo anterior, el extinto INCODER expidió la Resolución 1934 del 12 de julio de 2010 *"Por la cual se declara de utilidad pública e interés social la adquisición de la franja de terreno, mejoras de propiedad particular o de entidades públicas dentro de las zonas de construcción y operación del Distrito de Riego Triangulo del Tolima, Proyecto de Adecuación de Tierras Triangulo del Tolima, canales principales uno (1), dos (2), tres (3) y cuatro (4), para la construcción de las obras principales de derivación y distribución del sistema de riego"*, donde se establecieron las coordenadas de los predios que debían ser adquiridos por el extinto INCODER.

De igual forma FONADE, en desarrollo de un Convenio Interadministrativo número 195040 suscrito con el INCODER, ordenó el proceso de contratación mediante la LICITACIÓN PÚBLICA N.º LP 029-2010 la cual adjudicó a la firma UNIÓN TEMPORAL CANALES 2010 el Contrato N.º 2102802, cuyo objeto era la CONSTRUCCIÓN DE LOS CANALES PRINCIPALES, ESTRUCTURAS COMPONENTES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS DEL DISTRITO DE RIEGO TRIÁNGULO DEL TOLIMA, EN EL DEPARTAMENTO DEL TOLIMA; el mencionado contrato contemplaba únicamente la construcción de los Canales Principales 2, 3 y 4 correspondientes a los Sectores 2, 3 y 4 respectivamente, quedando excluido el Canal Principal 1 correspondiente al Sector 1; por lo anterior FONADE, en desarrollo del Convenio mencionado ordena a su turno abrir el CONCURSO DE MÉRITOS ABIERTO CON PROPUESTA TÉCNICA SIMPLIFICADA CM 053-2010 el cual se adjudica a la firma CONSORCIO ETSA – SEDIC - GCA, mediante Contrato N.º 2110313, que tiene por objeto adelantar la "INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA Y AMBIENTAL A LA CONSTRUCCIÓN DE LOS CANALES PRINCIPALES, ESTRUCTURAS COMPONENTES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS DEL DISTRITO DE RIEGO TRIÁNGULO DEL TOLIMA, EN EL DEPARTAMENTO DEL TOLIMA, MUNICIPIOS DE COYAIMA, NATAGAIMA Y PURIFICACIÓN EN EL DEPARTAMENTO DEL TOLIMA."

Una vez analizada la documentación transferida, específicamente el informe final de interventoría se estableció que "*para la ejecución del proyecto, se llevó a cabo un proceso de compra de predios correspondientes en su mayoría al canal principal No. 1, los cuales fueron elaborados por la Lonja Propiedad Raíz del Tolima. El número total de predios para los Canales Principales 1, 2, 3 y 4, es de 518, de los cuales se han pagado 512 distribuidos así: 398 mejoras y 114 predios con títulos de propiedad. Se aclara que del total de predios a negociar 517 fueron notificados y aceptados y 1 en proceso de expropiación. UTCANALES 2010, generó 16 fichas socio-prediales para la demolición de viviendas localizadas dentro de la franja de construcción del canal 1. Durante la ejecución del proyecto se abrieron 33 servidumbres destinadas al tránsito de vehículos y maquinaria pesada pertenecientes a la Unión Temporal Canales 2010. A la fecha se han cerrado 26 servidumbres a plena satisfacción de los propietarios y con su respectiva documentación, quedando pendiente 7 servidumbres por cerrar las cuales están en uso." (página 98)*

Así mismo y dentro del mismo informe se evidenció que dentro de las actas prediales existe la identificación del predio LOS IGUALES (página 838 numeral 28) sin embargo el documento en mención refleja un pago por concepto de mejoras en favor del señor Tique por un valor de ONCE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL ONCE PESOS ($11.764.011) de acuerdo al anexo 24, fila 28; y no una adquisición del área afectada. Lo anterior dado que para ese momento no se podía comprar la propiedad del área afectada por falta de saneamiento, el cual

vino a constituirse en el año 2016 con la declaración judicial de pertenencia (Sentencia 0033 del 2016-09-23) proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Guamo.

Acciones en cumplimiento de la acción judicial por parte de la ADR - Justificación técnica de la necesidad de adquisición:

ANTECEDENTES

El Tribunal Administrativo del Tolima, en el marco de la Acción Popular, con radicado 73001-23-33-000-2017-00550-00 (66579) del 13 de febrero de 2020 referida al "Triángulo del Tolima", interpuesta por la Procuraduría Ambiental y Agraria del Tolima, en la que la Agencia de Desarrollo Rural funge, junto con otras entidades, como demandada, resolvió entre otras cosas lo siguiente bajo la competencia de la ADR:

"(…) ***Cuarto.*** *(…)* ***IMPÁRTANSE*** *las siguientes órdenes con miras a superar la afectación de los derechos colectivos declarados como amenazados en esta sentencia, así: (…)*
4.3. (…) un inventario detallado y completo de los bienes muebles e inmuebles que hacen parte del proyecto Distrito de Adecuación de Tierras Triángulo del Tolima Fases I y II (…)"
4.4. (…) en el cual deberá incluir el plan de compra de predios y mejoras en el área de influencia del proyecto (…)"

Posteriormente, el honorable Consejo de Estado (4 de mayo de 2022) MODIFICÓ el numeral 4.° de la sentencia de primera instancia, incluido el 4.4, que quedó integrado a la orden 46 (vii) sobre la Fase III.

Así mismo, la Agencia de Desarrollo Rural suscribió el contrato de prestación de servicios No. 2240251 de 2024, el cual tuvo como objeto: "ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN ESPECIALIZADA Y MANTENIMIENTO BÁSICO DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS PRIORIZADOS POR LA AGENCIA DE DESARROLLO RURAL, EN EL MARCO DEL CONTRATO INTERADMINISTRATIVO NO. 224010 – GRUPO 2 – PROYECTO TRIÁNGULO DEL TOLIMA, quien en ejercicio del objeto contractual y en representación de la Compañía de Proyectos Técnicos S.A. (CPT S.A), con el propósito de asegurar el cumplimiento de los compromisos adquiridos y de garantizar la transparencia en el proceso de compensación por las afectaciones generadas en el desarrollo del proyecto, comunicó requerimiento realizado por el señor José Manuel Tique, titular del folio de matrícula inmobiliaria 368-55292, quien solicitó verificar la viabilidad del pago del área de su predio "LOS IGUALES" afectada por la construcción del Canal 1.

El plano de localización elaborado por CPT el 28 de mayo de 2025 representa el predio dentro del corredor del Canal 1 y reporta un área total de 13.328,07 m², un área afectada de 10.119,38 m² y un área sobrante de 3.208 m². Por tanto, la necesidad predial identificada corresponde, en principio, a la franja afectada y no a la totalidad del inmueble.

Frente a la solicitud, la ADR informó al propietario, mediante comunicación 20253300023732 del 5 de marzo de 2025, que adelantaría el diagnóstico técnico y jurídico conforme al procedimiento PR-ADT-009. En comunicación de la misma fecha, radicado 20253300023752, solicitó a CPT diligenciar los formatos de diagnóstico catastral y jurídico y realizar las actividades y visitas de campo necesarias para establecer la viabilidad de adquirir la franja.

Como resultado de ese análisis técnico se identificó que en efecto el predio se relaciona técnicamente con la infraestructura del Canal 1 y con la necesidad de consolidar la disponibilidad jurídica de los terrenos comprometidos por las obras del Distrito. Por lo tanto, esta actuación se enmarca en la gestión predial necesaria para ejecutar el plan de compras de predios y mejoras ordenado en la sentencia, y contribuye a la protección del patrimonio público al definir y formalizar la situación del área ocupada o afectada por la infraestructura.

Como consecuencia de lo anterior, y en atención al análisis predial se logró identificar que corresponde a un terreno cuya área en el uso del suelo se ha visto afectado por la construcción del Canal 1 de conducción del Distrito de Riego del Triángulo del Tolima, obras que alteraron las condiciones naturales del predio y que los pagos relacionados por el INCODER se refieren a la adquisición de mejoras y no a la franja de terreno, por lo anterior es pertinente la adquisición parcial del predio identificado a continuación:

	Folio	Predio	Departamento	Municipio	Área de adquisición
1	368-55292	LOS IGUALES	TOLIMA	COYAIMA	1 Ha + 0119.38 mt2

Proceso de avalúo de la franja de terreno a adquirir:

De conformidad con lo expuesto, la Agencia de Desarrollo Rural adelantó proceso de selección bajo la modalidad de Mínima Cuantía con- **Goods & Services Consulting** dentro del Contrato No. **2341-2025**, cuyo objeto fue: "*Realizar el avaluó de franjas de terreno y predios a adquirir por parte de la Agencia de Desarrollo Rural en el marco de la ejecución del servicio público de adecuación de tierras*."

Es pertinente señalar que en el marco del anexo denominado "especificaciones técnicas de obligatorio cumplimiento" dentro del proceso contractual 2341-2025, se exigió: numeral 6. contar con el RAA (Registro Abierto de Avaluadores), mínimo en tres de las siguientes categorías 2, 3, 4, 6, 10 y 13 y 7. estar debidamente registrado en una lonja.

En cumplimiento del requisito establecido en el numeral 7, la firma Goods & Services Consulting allegó la certificación suscrita por la Gerente de la Lonja de Cali, fechada el doce (12) de marzo de 2025, que da constancia *"Que la empresa **GOODS & SERVICES CONSULTING S.A.S.**, identificada con **NIT No. 900.078.578-5** es miembro activo de esta Corporación desde el mes de mayo del año dos mil quince (2015), siendo su Representante Legal el Sr. **MARCO GIULIANO TASCÓN AGUDELO,** identificado con cédula de ciudadanía No. 94.429.100".*

Dando cumplimiento al numeral 7, allegaron los siguientes avales: Ing. Manuel Humberto Diaz González - Especialista en Avalúos, Registro Abierto Avaluadores (RAA) AVAL 19321561 y Carlos Javier Corredor Pinto – Avaluador visitador, Registro R.N.A. Nro. 08-3896 R.A.A. AVAL 93125696.

Nota: La certificación de la Lonja de Cali y las constancias de RAA, se adjuntan como anexo de estos estudios.

Respecto al producto entregado por el contratista Goods & Services Consulting, como avalúo en lo que corresponde al predio objeto de adquisición de este estudio previo, se obtuvo la siguiente información:



LOTE DE TERRENO			
VALOR AVALUO			
DESCRIPCION	AREA	VR. UNITARIO (Ha)	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	1.011938	$ 11,418,000.00	$ 15.167.999
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE EN ESTUDIO			$ 15.167.999

SON: ($ 15.167.999) QUINCE MILLONES CIENTO SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS MCTE.

Para la realización del avaluó, se tuvieron en cuenta varios ítems entre los cuales se destacan los siguientes: actividad económica, ubicación del predio, vías de acceso, orden público, entre otros.

Con fundamento en este avalúo, la Dirección de Adecuación de Tierras de la Agencia de Desarrollo Rural, avanza en el presente proceso de contratación que permita la adquisición de la franja de terreno del predio denominado “LOS IGUALES”, identificado con FMI 368-55292 ubicado en la vereda registral CHENCHE SOCORRO del municipio de Coyaima, con cédula catastral 00030000000105540000000, ubicado en el área de afectación para la construcción del distrito de riego del triángulo del Tolima, en el Departamento del Tolima, de conformidad con el siguiente avalúo que cumple con lo prescrito en la Ley 56 de 1981, Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto reglamentario 1420 de 1998, Resolución No. 0620 de 2008 del IGAC, Decreto 1071 de 2015 y demás normatividad que le resulte aplicable.

Con el valor calculado, mediante el avaluó comercial elaborado sobre el área de la franja de terreno a adquirir a través de la compra parcial del predio denominado **“LOS IGUALES”,** identificado con **FMI 368-55292** ubicado en la vereda registral CHENCHE SOCORRO del municipio de Coyaima, con cédula catastral 00030000000105540000000, se elaboró la oferta de compra por parte de la Agencia de Desarrollo Rural, en cabeza de la Vicepresidencia de Integración Productiva, mediante radicado No. 20263300021882 del 03 de marzo de 2026, por un valor de ***QUINCE MILLONES CIENTO SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS MCTE. ($15.167.999)*** la cual fue ACEPTADA mediante radicado 20266100049211 del 14 de marzo de 2026. Estos documentos hacen parte de los anexos que conforman los soportes de los estudios previos.

En este orden de ideas, y teniendo en cuenta la validación efectuada por la Oficina Jurídica de la Agencia de Desarrollo Rural – ADR, comunicada mediante correo electrónico del 19 de octubre de 2026, con fundamento en el informe elaborado por la firma Andrés Briceño Lawyer S.A.S.,

encargada de ejercer la defensa judicial de la Entidad, suscrito por el doctor Andrés Mauricio Briceño Chaves, en calidad de representante legal, se procede a exponer lo señalado respecto del alcance y cumplimiento de la siguiente orden judicial:

Nota: Como soporte documental de lo anterior, se adjuntan en los anexos copia del correo electrónico remitido por la Oficina Jurídica y el informe presentado por la firma encargada de la defensa judicial de la ADR.

"(…) ***Cuarto.*** *(…)* ***IMPÁRTANSE*** *las siguientes órdenes con miras a superar la afectación de los derechos colectivos declarados como amenazados en esta sentencia, así: (…)*
4.3. (…) un inventario detallado y completo de los bienes muebles e inmuebles que hacen parte del proyecto Distrito de Adecuación de Tierras Triángulo del Tolima Fases I y II (…)"
4.4. (…) en el cual deberá incluir el plan de compra de predios y mejoras en el área de influencia del proyecto (…)"

Se encuentra con cumplimiento parcial y, en consecuencia, le corresponde a la Agencia de Desarrollo Rural adelantar el proceso de adquisición de la franja de terreno con sus mejoras, construcciones, servidumbres y anexidades del predio **"LOS IGUALES",** identificado con **FMI 368-55292** ubicado en la vereda registral CHENCHE SOCORRO del municipio de Coyaima, con cédula catastral 00030000000010554000000000, teniendo como antecedente el insumo técnico que ubica dentro del corredor del Canal 1 y reporta un área afectada de 10.119,38 m², como lo indica la orden judicial. En consecuencia, se hace necesario en cumplimiento a lo ordenado en el fallo del Tribunal Administrativo del Tolima, en el marco de la Acción Popular, con radicado 73001-23-33-000-2017-00550-01 (66579) y fundamentado en la Resolución 1934 de 2010, adelantar el presente proceso de contratación directa con el propietario JOSE MANUEL TIQUE identificado con cédula 2.268.053.

Este proceso de contratación se adelantará en el marco del Plan de Acción Institucional 2026, en el marco del proceso PRESTACIÓN Y APOYO AL SERVICIO PÚBLICO DE ADECUACIÓN DE TIERRAS, cuyo objetivo estratégico institucional es aumentar la cobertura y calidad en la provisión del servicio público de adecuación de tierras, a través de intervenciones e inversiones que conlleven al fortalecimiento de la operación de los Distritos de Propiedad del Estado y la conservación de estos. Éste, a su vez, se encuentra enmarcado dentro del proyecto de inversión denominado *"FORTALECIMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN, CONSERVACIÓN O MANTENIMIENTO Y LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO EN LOS DISTRITOS DE ADECUACIÓN DE TIERRAS DE PROPIEDAD DEL ESTADO A NIVEL NACIONAL",* debidamente inscrito, viabilizado y aprobado en el Banco de Programas y Proyectos de Inversión Nacional bajo el código BPIN 2022011000026, específicamente del producto denominado *"servicio de administración, operación y conservación de distritos de adecuación de tierras de propiedad del Estado".*

2. MADURACIÓN DEL PROYECTO:

NO APLICA

2.1 Estudios y Diseños:

Estudios y Diseños:	**FASE I**	Si		No		No Aplica	X
Estudios y Diseños:	**FASE II**	Si		No		No Aplica	X
Estudios y Diseños:	**FASE III**	Si		No		No Aplica	X
Aprobados:		Si		No			
Actualizados:		Si		No			

2.2 Verificación y trámite de permisos, licencias y autorizaciones:

TIPO DE PERMISO AUTORIZACIÓN o APROBACIÓN	INSTANCIA ANTE LA QUE SE TRAMITA	NORMATIVIDAD QUE RIGE EL TRÁMITE
N/A	*N/A*	*N/A*

Sin perjuicio del anterior listado, el proponente seleccionado será responsable de los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para la correcta ejecución del proyecto.

3. ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES TÉCNICAS DE LA CONTRATACIÓN

3.1 Clasificación UNSPSC

El objeto del contrato se encuentra codificado en el clasificador de bienes y servicios UNSPSC (The United Nations Standard Products and Services Code / Codificación de Bienes y Servicios de Acuerdo con el Código Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas) como se indica a continuación:

Clasificación UNSPSC	***DESCRIPCIÓN***			
	SEGMENTO	***FAMILIA***	***CLASE***	***PRODUCTO***
95101900	*95000000*	*9510000*	*95101900*	*Tierras Agrícolas*
(…)				

3.2 Especificaciones técnicas del contrato:

Adquisición parcial del predio **"LOS IGUALES"** identificado con matrícula inmobiliaria No.**368-55292** ubicado en Coyaima Tolima, dentro del área de afectación para la construcción del distrito de riego del triángulo del Tolima, de conformidad con lo ordenado en el marco de la acción popular

referida al "Triángulo del Tolima", identificada con el número 73001-23-33-000-2017-00550-01 (66579).

El área por adquirir en el presente proceso es de **1 Ha + 0119.38 m2** que se encuentra dentro del predio denominado **"LOS IGUALES"** identificado con matrícula inmobiliaria No.**368-55292**, el cual se ubica dentro del área de afectación para la construcción del distrito de riego del triángulo del Tolima, en el Departamento del Tolima, de propiedad de **JOSÉ MANUEL TIQUE** identificado con cédula 2268053.

El área parcial en cuestión debe adquirirse con sus mejoras, construcciones, servidumbres y anexidades, para dar cumplimiento a lo establecido en el marco de la acción popular referida al "Triángulo del Tolima", identificada con el número 73001-23-33-000-2017-00550-01 (66579) y corresponde a un terreno cuyo uso del suelo se ha visto afectado por la construcción del Canal 1 de conducción del Distrito de Riego del Triángulo del Tolima, obras que alteraron las condiciones naturales del predio. Lo anterior de conformidad con la normativa que le resulte aplicable.

De conformidad con el análisis jurídico hecho por la Dirección de Adecuación de Tierras, el predio en cuestión presenta la siguiente situación jurídica:

Situación jurídica – estudio de título:

Nombre del predio:	LOS IGUALES
Nombre según catastro:	LOS IGUALES
Departamento:	TOLIMA
Municipio:	COYAIMA
Vereda:	CHENCHE SOCORRO
Titular de derecho de dominio, poseedor o mayoritario	JOSE MANUEL TIQUE
Identificación:	C.C.2268053
Tipo de predio:	URBANO ( ) RURAL (X)
Código catastral:	00-03-0001-0554-000-01-01
Matricula inmobiliaria:	368-55292
Fecha de apertura de FMI	**1**5/11/2016
Documento que apertura el FMI	SENTENCIA
Estado del FMI	ACTIVO (X) CERRADO ( )
Complementación	NO REGISTRA
Folio Matriz:	368-24976
Observaciones al folio matriz:	N/A
Área adquirir:	**1 Ha + 0119,38 m².**
Requiere aclaración de área	SI ( ) NO(x)
Linderos FMI	LOS IGUALES CON AREA DE 1 HA. 3.220.37 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN SENTENCIA 0033, 2016/09/23, JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO GUAMO. ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012--
N° de anotaciones en FMI	2
Anotaciones del predio objeto de estudio (se registra sólo cadena traslaticia de dominio de la última a la primera)	ANOTACION: Nro 1 Fecha: 15-11-2016 SENTENCIA 0033 DEL 2016-09-23 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA
Medidas cautelares, gravámenes y limitaciones al dominio:	NO REGISTRA
Salvedades de las anotaciones	NO REGISTRA
Folio derivado:	NO REGISTRA

Este estudio jurídico se inició a partir del predio matriz, identificado con matrícula inmobiliaria No. 368-24976, relacionado en el insumo técnico entregado por la firma CONSORCIO ETSA – SEDIC

- GCA como producto en el marco del contrato 2110313 y la Resolución No. 1934 de 2010, mediante la cual se declaró de utilidad pública e interés social las áreas de los canales.

Nota: La Resolución N°1934 de 2010, hace parte de los anexos de estos estudios.

De la consulta realizada por la ingeniera topográfica en la base de datos geográfica del IGAC, se estableció que el predio matriz denominado “LOS IGUALES”, asociado al Folio de Matrícula Inmobiliaria (FMI) 368-24976, presentaba una extensión equivalente a 2 hectáreas.

De acuerdo con la anotación 2 del FMI 368 - 55292 se adelantó proceso de pertenencia sobre un área de 1 hectárea 322,31 mt2, revisada la sentencia se indica el antecedente referente a la intervención de una franja de terreno para constituir una servidumbre para el canal del Proyecto de Riego Triángulo del Tolima en el que “le pagaron una pequeña indemnización por los frutos afectados, pero no lo relacionado con la franja de terreno por carecer de titularidad del bien, el mismo INCODER le sugirió iniciar el proceso de pertenencia.”

Posteriormente y como consta en la anotación 1 del FMI 368-55292, el Juzgado Segundo Civil del Circuito del Guamo, mediante Sentencia 0033 del 23-09-2016 declaró la pertenencia del predio denominado LOS IGUALES, con un área de 1 hectárea 3220,37 mt2, según consta en el acápite de la citada sentencia denominado: “Linderos especiales de parte del predio a usucapir”, la cual generó el FMI derivado 368-55292 a favor de José Manuel Tique.

En conclusión, respecto a la naturaleza jurídica del predio LOS IGUALES, de acuerdo con el fallo que declaró la prescripción adquisitiva, sustentando parte de su fallo en la postura de la sentencia T 488 de 2014 de la Corte Constitucional; opera la fórmula transaccional, por cadenas traslaticias de dominio debidamente inscritas, conforme lo señala el inciso 2º., numeral 1º. del artículo 48 de la Ley 160 de 1994, configurándose la propiedad privada.

Nota: El anterior diagnóstico jurídico o estudio de título, el plano, la ficha predial y la redacción técnica de linderos (RTL), del área a adquirir, hacen parte de los anexos de estos estudios.

LINDEROS TÉCNICOS:

DATUM DE REFERENCIA:	MAGNA-SIRGAS
PROYECCIÓN:	TRANSVERSA DE MERCATOR
ORIGEN	NACIONAL
LATITUD:	04° N
LONGITUD:	73° W
NORTE:	2’000.000 m.N.
ESTE:	5’000.000 m.E.
ÁREA TOTAL DE TERRENO:	1 Ha + 3328,07 m^2
ÁREA REQUERIDA:	1 Ha + 0119.38 m^2
ÁREA SOBRANTE:	0 Ha + 3208 m^2
LINDEROS TÉCNICOS ÁREA TOTAL REQUERIDA	
Punto de partida	

NORTE
Lindero 1 Inicia en el punto 2 de coordenadas planas Este = 4763651,854 m, Norte = 1980709,372 m, en línea recta en sentido noreste, en distancia de 265 m, hasta encontrar el punto 3 de coordenadas planas Este = 4763914,928 m, Norte = 1980738,114 m, colindando con el área restante del predio a deslindar.
Lindero 2 Inicia en el punto 3 de coordenadas planas Este = 4763914,928 m, Norte = 1980738,114 m, en línea recta en sentido este, en distancia total de 42 m, hasta encontrar el punto 4 de coordenadas planas Este = 4763957,087 m, Norte = 1980738,891 m, colindando con el CANAL 1 del Distrito Triángulo del Tolima.
ESTE de coordenadas planas
Lindero 3 Inicia en el punto 4 de coordenadas planas Este = 4763957,087 m, Norte = 1980738,891 m, en línea recta en sentido sur, en distancia total de 26 m, hasta encontrar el punto 5 de coordenadas planas Este = 4763956,265 m, Norte = 1980712,989 m, colindando con el CANAL 1 del Distrito Triángulo del Tolima.
Lindero 4 Inicia en el punto 5 de coordenadas planas Este = 4763956,265 m, Norte = 1980712,989 m, en línea recta en sentido sur, en distancia total de 5 m, hasta encontrar el punto A de coordenadas planas Este = 4763956,118 m, Norte = 1980707,541 m, colindando con el predio de la señora ILMA MARIA PRADA.
SUR
Lindero 5 Inicia en el punto A de coordenadas planas Este = 4763956,118 m, Norte = 1980707,541 m, en línea quebrada en sentido suroeste, pasando por los puntos 6 de coordenadas planas Este = 4763940,518 m, Norte = 1980704,601 m, punto 7 de coordenadas planas Este = 4763886,101 m, Norte = 1980694,343 m, puntos 8 de coordenadas planas Este = 4763834,768 m, Norte = 1980688,769 m, en distancia total de 271 m, hasta encontrar el punto 9 de coordenadas planas Este = 4763686,800 m, Norte = 1980689,994m, colindando con el predio de la señora MARIA BENEDICTA ALAPE TIQUE.
Lindero 6 Inicia en el punto 9 de coordenadas planas Este = 4763686,800 m, Norte = 1980689,994 m, en línea recta en sentido noroeste, en distancia total de 36 m, hasta encontrar el punto 1 de coordenadas planas Este = 4763651,194 m, Norte = 1980692,788 m, con el CANAL 1 del Distrito Triangulo del Tolima.
OESTE
Lindero 7 Inicia en el punto 1 de coordenadas planas Este = 4763651,194 m, Norte = 1980692,788 m, en línea recta en sentido norte, en distancia total de 17 m, hasta encontrar el punto 2 de coordenadas planas Este = 4763651,854 m, Norte = 1980709,372 m, con el CANAL 1 del Distrito Triangulo del Tolima.
OBSERVACIONES: La presente redacción de linderos se hizo con base en el plano levantado por el profesional LEIDY KATTERINE PEREZ RUEDA con TARJETA O MATRICULA PROFESIONAL: M.P. 25335-128137 CND, en cumplimiento del Decreto Reglamentario 690 de 1981, de la Ley 70 de 1979, y lo descrito en la Ley 842 de 2003, la Sentencia C-1213 de 2001 y la Circular Externa 01 – 2020 del CPNT. Es necesario precisar que, por tratarse de una compraventa parcial, existe un área remanente, por lo cual, en caso de tener diferencias con lo consagrado en los títulos, será necesario iniciar el trámite de aclaración y actualización de áreas ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi- IGAC; este trámite solo puede ser adelantado ante el IGAC por los titulares del dominio y deben cumplir con los requisitos señalados en la Resolución Conjunta IGAC 1101 / SNR 11344 del 31 de diciembre de 2020 expedida por la Directora General del IGAC y por el Superintendente de Notariado y Registro. (Anexo 26).

3.3 Plazo total y por actividades o etapas:

El plazo de ejecución será hasta la formalización del título de propiedad a nombre de la Agencia de Desarrollo Rural o hasta el 31 de diciembre de 2026.

3.4 Obligaciones técnicas específicas del contratista:

A. OBLIGACIONES GENERALES DE EL (LOS) PROMITENTE (S) VENDEDOR (ES):

1) Cumplir con el objeto del contrato en la forma y tiempo pactados, de conformidad con las características técnicas requeridas por la ADR en los estudios previos, anexos y documentos que forman parte integral del contrato, con plena autonomía técnica y administrativa y bajo su propia responsabilidad.
2) Acatar la Constitución, la ley, las normas legales y procedimentales establecidas por el gobierno nacional y demás disposiciones pertinentes.
3) Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales.
4) Atender en forma oportuna los requerimientos que realice el supervisor del contrato.
5) Colaborar con la Agencia de Desarrollo Rural, para que el objeto contratado se cumpla.
6) Acatar las instrucciones que para el desarrollo del contrato le imparta el Supervisor.
7) Reportar de manera inmediata cualquier novedad o anomalía, al Supervisor del contrato, según corresponda.
8) Guardar total reserva de la información que obtenga de la Agencia de Desarrollo Rural, en desarrollo del objeto contractual, ya que es de propiedad de la Entidad, salvo requerimiento de autoridad competente.
9) Responder en los plazos que la Entidad establezca en cada caso, los requerimientos de aclaración o de información que le formule.
10) Las demás que se requieran para la correcta y oportuna ejecución del contrato, y se desprendan del objeto del mismo.

B. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE EL (LOS) PROMITENTE (S) VENDEDOR (ES): Las obligaciones específicas que deberá cumplir EL (LOS) PROMITENTE (S) VENDEDOR (ES) en ejecución del contrato, son las siguientes:

1. Aportar los paz y salvos (predial y valorización) y demás documentos actualizados y necesarios para suscribir la escritura pública de Compraventa.
2. Mantener fijo el precio propuesto por la Agencia en la oferta de compra y aceptado por el comprador, durante la ejecución del presente contrato y hasta la inscripción del negocio jurídico en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.
3. Garantizar que posee y es propietario del inmueble objeto del contrato y que es de su propiedad única y exclusiva, conforme lo establecido en el Certificado de Tradición y Libertad.
4. Garantizar que posee el inmueble en forma regular, pacífica y pública, y que se halla libre de hipotecas, gravámenes, demandas civiles, habitación, servidumbres, desmembraciones, usufructo, condiciones resolutorias del dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, movilización, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y en general de cualquier limitación del dominio.
5. Adelantar las gestiones tendientes al perfeccionamiento de la escritura pública de compraventa en la Notaría respectiva, esto es, aportar los documentos necesarios exigidos

para tal fin, comparecer a la firma de la escritura en la fecha y hora acordada, cancelar la parte correspondiente de los derechos y costos notariales.

6. Asistir a la Notaría Única de Coyaima en la fecha y hora acordadas en la cláusula tercera para la firma y protocolización de la Escritura Pública de Compraventa.
7. Pagar los derechos notariales derivados de la venta y demás gastos que surjan con ocasión del perfeccionamiento del contrato de compraventa y sus correspondientes solemnidades, de conformidad con las proporciones definidas en la cláusula 12 del contrato.
8. Hacer entrega material del área del bien inmueble objeto de la compraventa, lo cual conlleva sus dependencias, usos, anexidades y los bienes que por su destinación o adherencia le correspondan. Esta entrega se coordinará con la persona designada por la ADR con una suscripción de un acta la cual será parte de los documentos requeridos para el pago.
9. Salir al saneamiento por evicción o por vicios redhibitorios durante el término legal.
10. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones o demoras injustificadas.
11. Garantizar el cumplimiento del contrato dentro del término establecido para ello.
12. Informar oportunamente a la supervisión, sobre las dificultades que se presenten en el proceso de ejecución del contrato, con el fin de tomar medidas que permitan remediar la situación.
13. Las demás que se deriven del objeto contractual y todas aquellas que de acuerdo con la naturaleza del contrato establezca la ley.

OBLIGACIONES DE LA AGENCIA DE DESARROLLO RURAL - ADR

1. Adelantar las gestiones tendientes al perfeccionamiento de la Escritura Pública de compraventa en la Notaría respectiva, una vez se surtan los tramites notariales correspondientes y haya acuerdo entre las partes sobre su contenido.
2. Asistir a la Notaria Única de Coyaima en la fecha y hora acordadas en la cláusula tercera para la firma y protocolización de la Escritura Pública de Compraventa.
3. Pagar a los vendedores los valores que se establecen en el contrato una vez cumplidos los hitos contractualmente pactados para el pago.
4. Supervisar el desarrollo y ejecución del presente contrato.
5. Suministrar a los vendedores, la información y colaboración que requiera para desarrollar el objeto contractual y la efectiva compra.
6. Las demás derivadas del objeto del contrato.

3.5 Lugar de ejecución del contrato.

El lugar de ejecución del contrato será en el municipio de Coyaima-Tolima. No obstante, para todos los efectos legales, el domicilio contractual será la ciudad de Bogotá D. C

3.6 Visitas.

¿Requiere programar visita de los interesados al lugar de ejecución del contrato?

Si [ ] No [x]

En el marco de la verificación y evaluación de las ofertas ¿se requiere visita de la Agencia de Desarrollo Rural - ADR para verificación de información a las instalaciones o sedes del Proponente o cualquier otro aspecto de las ofertas?

Si [ ] No [x]

3.7 Aval.

Para las contrataciones que por su especificidad, requieran un perfil técnico y/o profesional y estas impliquen el desarrollo de actividades catalogadas propias de dicho perfil, las ofertas deberán contar con el respectivo Aval (en caso de requerirse, marcar con una X) el (los) profesional (es) que pueden avalar la propuesta:

N/A	x	Ingeniero Civil	
Ingeniero _____		Ingeniero _____	
Otro:	Cuál:		

4. ESTUDIO DEL SECTOR

El siguiente análisis obedece al cumplimiento de la Acción Popular identificada con radicado No 73001-23-33-000-2017-00550-01 (66579) por el Tribunal Administrativo del Tolima.

Con base en el avalúo, el estudio del sector se adelantó de la siguiente forma: Se aplicó el método de comparación o de mercado, mediante una investigación que combinó trabajo de campo y consulta de portales inmobiliarios especializados. Debido a que durante la visita no se identificaron ofertas activas en la zona inmediata del predio, se tomaron como referencia cinco (5) ofertas de predios rurales comparables, localizadas en diferentes sectores del Tolima, analizadas según variables como ubicación, accesibilidad, extensión, uso del suelo y condiciones físicas. Las ofertas presentaron valores depurados por hectárea entre aproximadamente $13,81 millones y $16,71 millones, aplicándose un factor de comercialización del 2 %. El tratamiento estadístico arrojó un valor promedio de $14.989.060 por hectárea, con un coeficiente de variación del 7,08 %, valor que el informe señala expresamente como el adoptado para el estudio. Asimismo, se precisa que la valoración corresponde exclusivamente al terreno y no incorpora las obras o intervenciones asociadas a la construcción del Distrito de Riego Triángulo del Tolima, pese a las afectaciones generadas sobre el predio.

5. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO, FORMA DE PAGO Y RECURSOS.

5.1 Análisis que soporta el valor estimado del contrato

El soporte del valor del contrato se constituye a partir del producto entregado por el contratista Goods & Services Consulting, como avalúo en lo que corresponde al predio objeto de adquisición de este estudio previo, se obtuvo la siguiente información:

GOODS & SERVICES CONSULTING

WE VALUE DREAMS

LOTE DE TERRENO			
VALOR AVALUO			
DESCRIPCION	AREA	VR. UNITARIO (Ha)	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	1.011938	$ 11,418,000.00	$ 15.167.999
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE EN ESTUDIO			$ 15.167.999

SON: ($ 15.167.999) QUINCE MILLONES CIENTO SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS MCTE.

Dicha contratación está amparada por el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. **25526** del 25-06-2026, expedido por LA AGENCIA, imputable a:

Código Rubro Presupuestal	Proyecto de inversión y/o Rubro de funcionamiento	Recurso	Valor
C-1709-1100-6-30101B-1709101-02	2022011000026 -Fortalecimiento de la Administración, Operación, Conservación o Mantenimiento y la Prestación del Servicio en los Distritos de Adecuación de Tierras de Propiedad del Estado a Nivel Nacional	10	$ 15.938.533,00

El valor incluye gravámenes, aportes y servicios de cualquier género que establezcan las leyes colombianas y demás erogaciones necesarias para la ejecución del presente Contrato, que serán asumidos por el promitente vendedor y la ADR frente a $770.534 en gastos.

5.2 Valor estimado del Contrato

El valor del contrato será hasta por la suma de **QUINCE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES PESOS ($15.938.533)** incluidos todos los impuestos y gastos que se deriven del perfeccionamiento del negocio jurídico a celebrarse, distribuidos así:

a. Valor del predio: ***"*QUINCE MILLONES CIENTO SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS MCTE. ($15.167.999)**

b. Valor estimado Gastos Adicionales: Hasta la suma de **SETECIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS ($ 770.534**) este valor se ejecutará tipo bolsa de acuerdo con el valor real de los trámites que se deriven de la adquisición del predio

Nota: El valor total estimado se redondea por exceso considerando la sumatoria anterior.

5.3 Forma de pago

La **ADR** cancelará al VENDEDOR el valor pactado en un solo pago, hasta por la suma de **QUINCE MILLONES CIENTO SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS MCTE. ($15.167.999),** correspondientes al valor del predio con base en el valor comercial según

el avalúo realizado por **GOODS & SERVICES CONSULTING**, valor que será cancelado una vez se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la correspondiente escritura pública de compraventa en favor de la Agencia de Desarrollo Rural y dicha inscripción de encuentre en firme y se evidencie en el correspondiente certificado de libertad y tradición.

Suma que se pagará al vendedor así:

PROPIETARIO AUTORIZA A	%	VALOR	TIPO DE CUENTA	No. CUENTA	BANCO
JOSE DOMINGO TIQUE C.C 5.885.622 (autorizado mediante poder)	100 %	$ 15.167.999,00	AHORROS	233-000006-43	BANCOLOMBIA

NOTA 1: Los valores para la protocolización y demás solemnidades del presente negocio, serán determinables una vez se causen los actos notariales y registrales correspondientes, motivo por el cual se estima que los costos que la ADR debe asumir corresponden aproximadamente a la suma de **SETECIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS ($ 770.534**).

Para efecto del pago los vendedores deberán presentar **como mínimo** la siguiente documentación:

1) Presentación de la cuenta de cobro o factura, según corresponda
2) Copia de la escritura pública de compraventa.
3) Certificado de libertad y tradición del inmueble, en el que se evidencie la compraventa debidamente registrada en favor de la ADR.
4) Paz y salvo de impuesto predial 2026.
5) Fotocopia del documento de identidad de los VENDEDORES, y/o del apoderado, si estuvieren representados en tal forma.
6) Certificación de la Cuenta Bancaria en la cual deberá hacerse el pago.
7) Acta de entrega del predio.

La ADR cancelará a EL (LOS) VENDEDOR (ES) el valor cobrado dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación de la respectiva cuenta de cobro y previo recibo a satisfacción por parte del supervisor designado previamente.

Los pagos quedan sujetos igualmente al cumplimiento de los trámites administrativos a que haya lugar, a la expedición de la obligación y orden de pago SIIF, y a la aprobación del programa Anual de caja (PAC) – Disponibilidad Recursos Nación. Los documentos soporte para el pago deberán ser avalados por el supervisor del contrato.

La cuenta de cobro o factura, según sea el caso, deberá dirigirse a la AGENCIA DE DESARROLLO RURAL NIT. 900.948.958-4, Calle 43 No. 57 41 o al correo electrónico del supervisor.

Si la cuenta de cobro o factura no ha sido correctamente elaborada o no se acompaña de los documentos requeridos para el pago, el término para éste solamente empezará a contarse desde la fecha en que se presenten en debida forma o se haya aportado el último de los documentos. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad de EL (LOS) PROMITENTE (S) VENDEDOR (ES) y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

Los pagos quedan sujetos igualmente al cumplimiento de los trámites administrativos a que hay lugar, a la expedición de la obligación y orden de pago SIIF, y a la aprobación del programa Anual de caja (PAC).

Todo esto amparado por el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 25526 del 25 de junio de 2026, expedido por LA AGENCIA.

Cálculo del presupuesto para los gastos adicionales:

CONCEPTO	BASE DE CÁLCULO DEL VALOR	QUIÉN Y CÓMO SE PAGA
Derechos notariales	Resolución 00964-6 de 2026 Art. 2 literal b	El pago de este concepto está a cargo del **VENDEDOR.** artículo 39 de la Resolución 00585 de 2025 el cual establece: "*Concurrencia de los Particulares con Entidades Exentas y límite de la remuneración notarial. En los actos o contratos en que concurran los particulares con entidades exentas, aquellos pagarán la totalidad de los derechos que se causen. Las entidades exentas no podrán estipular en contrario; tampoco, aquellas a cuyo favor existan tarifas especiales (…)".*del Art. 37 de la Resolución 00585 de 2025 se establecen como actos exentos de gastos de notariado los siguientes: *"n) Las actuaciones en aquellos documentos e instrumentos públicos en que intervengan exclusivamente las entidades estatales, a excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y sociedades de economía mixta, las cuales asumirán el pago de los derechos notariales que se llegaren a causar"*
Gastos Notariales: Los gastos notariales corresponden al valor de	$7.200+ IVA (Por cada hoja del instrumento público utilizado por ambas caras, advirtiendo que en	El pago de este concepto está a cargo del **COMPRADOR**.

biometrías, al valor de la hoja de escrituración, copias. [2]	dicha liquidación queda incluido el papel de seguridad notarial que suministrará el Notario) *Literal b) del Art. 1 de la Resolución 00585 de 2025 ** Parágrafo del Art. 2 de la Resolución 00585 de 2025 *** Art. 50 de la Resolución 00585 de 2025	
Retención en la Fuente	Decreto Único Reglamentario 1625 de 11 de octubre de 2016, artículo 1.2.4.9.1 1% del valor de la venta	El pago de este concepto está a cargo del **VENDEDOR.**
Registro [3]	Liquidación Literal b del Art. 1 de la Resolución 179 de 2025 Superintendencia Notariado y Registro ** Parágrafo 8 del Art. 1 de la Resolución 179 de 2025	El pago de este concepto está a cargo del **COMPRADOR**.
Beneficencia	De conformidad con lo establecido en el inciso segundo del artículo 13 Decreto 2280 de 2008, así como en lo preceptuado en el inciso segundo del artículo 15 de la Resolución No. 179 de 2025 de la Superintendencia Notariado y Registro artículo 17. 1 % del precio de la venta del inmueble (descuento del 50% por intervenir entidad pública)	El pago de este concepto está a cargo por los extremos contractuales en **partes iguales**.
Estampilla Pro-Electrificación Rural	Resolución No. 2193 del 22 de diciembre de 2023 y Ordenanza No. 039/2020 artículo 304 y 307 0,30% del valor de la venta del inmueble	El pago de este concepto está a cargo por los extremos contractuales en **partes iguales**.
Ordenanza No 030/17	$28.200	El pago de este concepto está a cargo por los extremos contractuales en **partes iguales**.

[2] Es importante resaltar que los valores aquí relacionados son estimativos, teniendo en cuenta que hay servicios que pudieran ser suministrados y datos con los que no contamos, tal como el número de copias, los cuales, al ser suministrados por la Notaria, deben ser cancelados de conformidad con la. Resolución 00585 de 2025

[3] Es importante resaltar que los valores aquí relacionados son estimativos, teniendo en cuenta que hay servicios que pudieran ser suministrados por la oficina de registro, tales como la expedición de constancias, certificados, copias, entre otros, los cuales, al ser suministrados por el registrador, deben ser cancelados de conformidad con la Resolución 179 de 2025.

Declaración de parte restante (dado que se trata de una compraventa parcial y genera un área remanente en cabeza del titular).	$160.000	El pago de este concepto está a cargo de los extremos contractuales en **partes iguales**.

Los valores para la protocolización y demás solemnidades del presente negocio, serán determinables una vez se causen los actos notariales y registrales correspondientes, motivo por el cual se estima que los costos que la ADR debe asumir conforme a los ítems relacionados en el cuadro precedente corresponden aproximadamente a la suma de **SETECIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS ($ 770.534**).

Así las cosas, se considera necesario comprometer recursos hasta por la suma de **QUINCE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES PESOS ($15.938.533),** incluidos todos los impuestos, costos directos e indirectos, tasas y contribuciones a que hubiere lugar, que se deriven del perfeccionamiento del negocio jurídico a celebrarse, no obstante, el valor a pagar será el correspondiente al valor del inmueble, más los gastos efectivamente causados y a cargo de la ADR, de conformidad con la proyección expuesta previamente y la normativa aplicable, motivo por el cual se advierte que, una vez se causen y se paguen los valores respectivos y las partes se declaren a paz y salvo, la entidad procederá a realizar la liberación de los saldos respectivos.
.

5.4 Recursos

Origen de los recursos:

Recursos Propios: [X]

Otro: [ ] Cuál: [ ]

Fuente de Financiación:

Proyecto de Inversión [x] Proyecto de Funcionamiento [ ]

Información CDP (Certificado de Disponibilidad Presupuestal*):

Número: 25526 Vencimiento: 25-06-2026 Valor: $15.938.533,00

* Información no obligatoria para la publicación del proyecto de pliego de condiciones, de conformidad con lo establecido en el Parágrafo del artículo 6 de la Ley 1882 de 2018.

Se requiere la constitución de encargo fiduciario:

Si [ ] No [X]

Justificación:

6. JUSTIFICACIÓN CRITERIOS HABILITANTES

Debido a la modalidad de selección, el presente proceso no requiere criterios habilitantes.

-

7. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

De conformidad con lo establecido en el ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.10. del Decreto 1082 de 2015, que regula la contratación directa, y en particular, la posibilidad de adquisición de bienes inmuebles, se justifica plenamente la suscripción del contrato para la adquisición del inmueble objeto de compra.

8. ANÁLISIS DE RIESGOS

De conformidad con las disposiciones del artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y de los artículos 2.2.1.1.1.3.1, 2.2.1.1.1.6.3, del Decreto 1082 de 2015, con base en la metodología para indicar y clasificar los riesgos elaborada por Colombia compra eficiente, se procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la presente contratación, la cual se encuentra plasmada en un anexo denominado MATRIZ DE RIESGOS, documento que hace parte integral del presente estudio previo.

8.1 Audiencia de Revisión y Distribución Definitiva de Riesgos: (Teniendo en cuenta que la Audiencia de Riesgos es obligatoria en la Licitación Pública, esta pregunta solo aplica para Concursos de Méritos)

Requiere		No requiere	X

8.2 Riesgos previsibles amparados en la garantía única

Teniendo en cuenta que el contrato no genera riesgos, sin contrariar la matriz de riesgos, para la entidad de acuerdo con el análisis realizado y que los mismos riesgos que puedan presentarse se encuentran cubiertos por las normas civiles y comerciales, no se exigirán garantias para la suscripción del contrato

9. ACUERDOS COMERCIALES: (No aplica para contratación directa)

De acuerdo con el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de contratación expedido por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia compra eficiente "(…) Las entidades Estatales que adelantan sus procesos de contratación con las leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa, mínima cuantía o para la enajenación de bienes del Estado (…)".

10. SEGUIMIENTO Y CONTROL DEL CONTRATO:

SUPERVISIÓN:

LA AGENCIA supervisará y controlará la correcta ejecución del presente contrato por intermedio del **DIRECTOR DE LA UNIDAD TÉCNICA TERRITORIAL No. 8**, o quien haga sus veces, o por quien el Ordenador del Gasto designe, lo cual deberá constar por escrito, así como la correcta y cabal ejecución de este, quien asume la responsabilidad por el seguimiento y control del contrato de compraventa. El supervisor tendrá además de las funciones que por índole y naturaleza de la compra le son propias, las consagradas en la Ley 1474 de 2011 y las siguientes: a) Certificar el cumplimiento del objeto contratado, dentro de las condiciones exigidas; b) Autorizar con su firma el pago que deba efectuar a los VENDEDORES. c) Levantar y firmar las actas respectivas; d)

Informar oportunamente a LA AGENCIA sobre el desarrollo del contrato y sobre cualquier incumplimiento en que pueda incurrir LOS VENDEDORES con el fin de adelantar las acciones legales pertinentes, siempre y cuando tales hechos estén plenamente justificados; e) Informar y solicitar oportunamente al ordenador del gasto de LA AGENCIA el trámite de las modificaciones contractuales que sean necesarias; f) Impartir las órdenes y sugerencias por escrito y formular las observaciones que estime convenientes sobre el desarrollo del contrato; g) Verificar como requisito para el pago, que LOS VENDEDORES se encuentran al día en el pago de sus obligaciones para con el inmueble, para lo cual se deberán anexar las certificaciones expedidas por las entidades en las cuales se realizan dichos pagos. h) Enviar copia de todo lo actuado durante la ejecución del contrato a la Vicepresidencia de Gestión Contractual, con el fin de que todos aquellos documentos que corresponden a la ejecución reposen en la carpeta original del contrato. i) Subir al aplicativo SECOP II, en el expediente contractual digital respectivo y previo visto bueno, el informe que presente el contratista en desarrollo de la ejecución contractual, junto con las cuentas de cobro. Una vez realizada la anterior actividad informar a la Secretaría General para lo de su competencia.

Nota: En el evento de cambio del supervisor, no será necesario modificar el contrato y la designación se efectuará mediante comunicación escrita.

SEGUIMIENTO Y OBLIGACIONES SOBRE EL PREDIO COMPRADO:

Una vez la franja de terreno del predio denominado “LOS IGUALES” cuente con el FMI 368-55292 con la anotación de registro de la titularidad del dominio a favor de la ADR e ingrese al inventario de la entidad, adquiriendo la calidad jurídica de bien fiscal, a través de la SECRETARÍA GENERAL se asumen estrictas las siguientes obligaciones: i) de Inventario, Registro y Reporte Público - Inscripción en el Sistema de Gestión: Los activos fijos inmobiliarios del Estado deben reportarse ante los sistemas de información obligatorios de la nación. ii) Obligaciones Contables y Financieras: Incorporar el inmueble en los estados financieros de la entidad de acuerdo con el Marco Normativo de la Contaduría General de la Nación. Esto incluye registrar su valor de adquisición, mejoras y realizar las respectivas actualizaciones de avalúo comercial o catastral periódico. Pago de Impuestos y Contribuciones: La entidad debe asegurar la gestión o el pago del impuesto predial unificado.

En relación con las Obligaciones de Conservación y Custodia - Mantenimiento y Preservación, Seguridad y Vigilancia y Obligaciones de Destinación Específica, serán obligaciones a cargo de la ALDESARROLLO con ocasión del Contrato No 19202026.

Requiere supervisor	x	Se requiere apoyo a la supervisión	
Área de la entidad que adelantará la supervisión	**DIRECTOR DE LA UNIDAD TÉCNICA TERRITORIAL No. 8**		

INTERVENTORÍA:

N/A	x	Requiere interventoría técnica		Requiere interventoría integral	

Justificación:	

11. VINCULACIÓN PERSONAS NATURALES VULNERABLES, MARGINADAS Y/O EXCLUIDAS DE LA DINÁMICA DE LA CIUDAD. (No aplica para Contratación Directa)

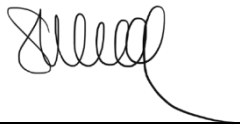
n/a

12. INFORMACIÓN PARA LIMITACIÓN A MIPYMES:

N/A

SI ☐ NO ☐

Elaborado por	Revisado por	Avalado por
Firma: 	Firma: 	Firma: 
Nombre: Carolina López G	Nombre: Olga Lucia Barrera	Nombre: Nayeth De la Espriella Villadiego
Cargo o vinculación: Contratista Dirección de Adecuación de Tierras	Cargo o vinculación: Contratista Dirección de Adecuación de Tierras	Cargo o vinculación: Contratista Dirección de Adecuación de Tierras

Revisado por	Aprobado por
Firma: 	Firma: DAZA OROZCO ANDRES ARMANDO Firmado digitalmente por DAZA OROZCO ANDRES ARMANDO
Nombre: Sonia Marina Castro Mora	Nombre: Andrés Armando Daza Orozco
Cargo o vinculación: Contratista Vicepresidencia de Integración Productiva	Cargo o vinculación: Vicepresidente de Integración Productiva