Arauca, mayo de 2021

Doctor
JOSE FACUNDO CASTILLO CISNEROS
Gobernador de Arauca
Presente

REF: ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
Contrato de prestación de servicios cuyo objeto consagra: **PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES Y LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS A BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE ARAUCA**

ESTUDIO PREVIO

Esta dependencia se permite presentar a Usted **ESTUDIO PREVIO**, de conformidad con lo establecido en el numeral 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993; 2.2.1.2.1.5.1. del Decreto 1082 de 2015 y subsección 5 del mismo decreto. Lo anterior con el fin de adelantar el proceso de selección y la consecuente celebración de contrato de **PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES Y LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS A BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE ARAUCA.**

De conformidad con lo señalado en la Ley 80 de 1993, ... "La conveniencia o inconveniencia del objeto a contratar y las autorizaciones y aprobaciones para ello, se analizarán o impartirán con antelación al inicio del proceso del contratista o al de la firma del contrato, según el caso"...[1] y ... "Con la debida antelación a la apertura del procedimiento de selección o de la firma del contrato, según el caso, deberán elaborarse los estudios, diseños y proyectos requeridos, y los pliegos de condiciones"...; directrices estás que son extensiva a la modalidad de Selección de minima Cuantía.

El Estudio Previo para esta modalidad de Selección deberá contener como mínimo los requisitos señalados en el artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015, en los siguientes términos:

1. DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

El Departamento de Arauca entre su haber de propiedades tiene un considerable numero de bienes inmuebles a los cuales se hace necesario realizar acciones tendientes a efectuar la división de los terrenos, dado a que se han efectuado modificaciones en los mismos, según la necesidad presentada para la ejecución de planes, programas y proyectos de esta entidad territorial.

[1] Numeral 7 del Artículo 25 de la Ley 80 de 1993.

La verificación de linderos es un procedimiento que debe ser llevado a cabo de manera preventiva o correctiva con el fin de evitar el detrimento patrimonial del Departamento derivado de la ocupación ilegal por parte de terceros.

A su vez, la Guía para el saneamiento de la propiedad pública inmobiliaria desarrolla el Documento Conpes 3305 de agosto de 2004, que plantea la necesidad de fortalecer la relación entre el Gobierno Nacional y las entidades territoriales, a partir del ejercicio de los principios constitucionales que determinan el desarrollo urbano, tales como la función social y ecológica de la propiedad, participación en la plusvalía y la definición del urbanismo como función publica.

También, la administración departamental en aras de dar cumplimiento a sentencias judiciales tiene la necesidad de realizar avaluos y levantamientos topográficos a los inmuebles relacionados toda vez que los mismos deben ser entregados en calidad de donación , por lo tanto es impresindible la verificación de areas y linderos de predios.

2. IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR IDENTIFICADO CON EL CUARTO NIVEL DEL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

2.1 Objeto

La realización de estas actividades se priorizan con el fin de efectuar los trámites necesarios para la elaboración de avalúos y levantamientos topograficos de predios de propiedad del Departamento de Arauca, lo anterior, en cumplimiento de los preceptos normativos, en razón de lo previamente expuesto se adelantará el proceso de: "**PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES Y LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS A BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE ARAUCA**".

2.2 Especificaciones Técnicas:

a. Clasificación UNSPSC

El objeto contractual se clasifica en los siguientes códigos del Clasificador de Bienes y Servicio:

Clasificación UNSPC	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131802	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	Servicios Inmobiliarios	Servicios de Administración Inmobiliaria	Servicios de Avalúos de Inmuebles
81101502	Servicios basados en ingeniería, investigación y Tecnologia.	Servicios profesionales de ingeniería y arquitectura.	Ingenieri civil y arquitectura	Dibujo tecnico

3. CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS

Para efectos de la prestación del servicio objeto de este proceso de selección, se debe tener en cuenta que el proponente seleccionado se compromete a cumplir, además de las obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato y las derivadas de las disposiciones legales vigentes que regulan su actividad, las siguientes:

1. Organizar las actividades en la oportunidad indicada por la entidad.
2. Contar con el personal requerido para la realización de la actividad.
3. Atender los requerimientos que la entidad establezca en la realización de la actividad.
4. El contratista entregará al supervisor todos los documentos que hacen parte de la ejecución contractual, los cuales contendrán la información requerida en el presente estudio (Especificaciones técnicas).

ITEM	ACTIVIDAD / COMPONENTE	UNIDAD	CANTIDAD	IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE
1.1	Realización de avalúo comercial al predio urbano denominado "Lote Reserva" ubicado en el municipio de Arauca con un área de 3 Hectáreas, 2.244,58 m2.	GLOBAL	1	"Lote Reserva" ubicado la vereda Flor amarillo en el municipio de Arauca Matricula inmobiliaria No: 410-87172
1.2	Realización de avalúo a predio rural denominado "Base Militar ubicado en la Vereda Caracol del Municipio de Arauca, área 30 hectáreas.	GLOBAL	1	Predio rural denominado "Base Militar" ubicado en la Vereda Caracol del Municipio de Arauca Matricula inmobiliaria No:410-64128
2.1	Realización de levantamiento topográfico del predio urbano ubicado en la calle 1 # 27-194E, lote 19 del Barrio Mata de Venado, del Municipio de Arauca, con una extensión superficiarla de 3 hectáreas, 5.382 m2.	GLOBAL	1	Predio urbano denominado Lote #19 ubicado en la calle 1 # 27-194E, lote 19 del Barrio Mata de Venado, del Municipio de Arauca Matricula inmobiliaria No: 410-31576
2.2	Realización de levantamiento topográfico a predio rural denominado "Finca lote #1 Afrodescendiente" ubicado en la Vereda Arrecifes del Municipio de Arauca. Área 18 hectáreas.	GLOBAL	1	Predio rural denominado "Finca lote #01 Afredescendientes ubicado en la Vereda Arrecifes del Municipio de Arauca. Matricula inmobiliaria No: 410-69902

- **Especificaciones técnicas**

➢ COMPONENTE 1: REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES

El contratista debe elaborar el respectivo avalúo a cada predio basado en la documentación aportada por la Gobernación de Arauca, aplicando las normas y procedimientos. Los predios en estudio son:

- Predio urbano denominado "Lote Reserva" ubicado en el municipio de Arauca
- Predio rural denominado "Base Militar" ubicado en la Vereda Caracol del Municipio de Arauca.

Contenido del avalúo:

✓ Conceptos generales para el estudio.

- ✓ Aspecto jurídico.
- ✓ Titulación.
- ✓ Reglamentación urbanística.
- ✓ Determinación física del inmueble a avaluar.
- ✓ Descripción de la construcción (si aplica)
- ✓ Aspecto económico.
- ✓ Consideraciones de valuación.
- ✓ Cuadro de valores.
- ✓ Consideraciones para los estudios de avalúos.
- ✓ Plano esquemático.
- ✓ Registro fotográfico.

VISITA A LOS PREDIOS

El equipo de trabajo involucrado constatará en sitio que los documentos allegados correspondan con el inmueble al cual se realiza la visita.

DOCUMENTOS ENTREGABLES

- Informe valuatorio bajo las normas NIIF

Cuadernillo que contiene la información referente al proceso de elaboración de avalúos y con los soportes correspondientes de titulación.

Documento que contenga el valor comercial del bien inmueble objeto de intervención, esto considerando la normatividad y condiciones específicas y regulatorias del tema.

- Esquema Básico Arquitectónico

➢ **COMPONENTE 2: REALIZACIÓN DE LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS**

El levantamiento topográfico debe estar georeferenciado, con la localización de puntos de conexión de acueducto, alcantarillado, electrificación; cuotas de niveles para calcular el volumen de relleno; linderos y la localización de los arboles el respectivo permiso de aprovechamiento forestal. Los predios en estudio son:

- Predio urbano ubicado en la calle 1 # 27-194E, lote 19 del Barrio Mata de Venado, del Municipio de Arauca,
- Predio rural denominado "Finca LOTE#1 Afrodescendiente" ubicado en la Vereda Arrecifes del Municipio de Arauca.

Contenido del levantamiento Topografico:

- ✓ Plano topográfico en medio físico y en medio magnetico, adjuntando el informe de topografía con sus respectivos soportes.

ACTIVIDADES:

- VISITA AL PREDIO
  El equipo de trabajo involucrado constatará en sitio que los documentos allegados correspondan con el inmueble al cual se realiza el respectivo avaluo y/o levantamiento topográfico.

- FOTOGRAFIA DIGITAL DE LOS INMUEBLES
  Es relevante realizar un registro fotográfico de los inmuebles y su entorno para evidenciar las condiciones actuales de los mismos.

- LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO A LOS LOTES REFERENCIADOS

La unidad de topografía realiza un levantamiento topográfico georeferenciado de lo existente sobre el lote y posteriormente lo presenta en medio magnetico y físico debidamente firmado.

- RECOPILACIÓN DE DOCUMENTOS

La Gobernación de Arauca debe allegar los siguientes documentos al contratista:

- ✓ Fotocopia de la Escritura de los predios a los cúales se le van a realizar los avaluos y levantamientos topográficos.
- ✓ Fotocopia del Certificado de Libertad y Tradición de los predios (Matrícula Inmobiliaria vigente máximo 30 días)
- ✓ Certificado del uso del suelo
- ✓ Copia de la carta catastral
- ✓ Autorización del ingreso para efectuar la visita.
- ✓ Planimetría si esta existe
- ✓ Firma del formato y solicitudes para trámite de licencia de subvidisión

3.2 Lugar de ejecución del contrato

Departamento de Arauca.

3.3 Supervisión

La vigilancia de las obligaciones de este contrato corresponde al Secretario General y Desarrollo Institucional o a quien designe, quien tendrá las funciones propias de su cargo y las que se asignen teniendo en cuenta lo previsto en la reglamentación vigente para tal efecto en el Departamento, con fundamento en las prescripciones normativas señaladas en la Ley 80 de 1993 y demás disposiciones que la reglamentan.

3.4 Modalidad de Selección del Contratista

De acuerdo a la naturaleza del objeto y el factor cuantía, la escogencia del contratista se realizará utilizando la modalidad de SELECCIÓN DE MINIMA CUANTÍA, de conformidad con

lo previsto en el Artículo 2 numeral 5 de Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.5.1. y SS del Decreto 1082 del 2015.

Así, teniendo en cuenta que mediante Decreto N° 426 de 2021, se estableció como cuantía máxima para la contratación de Mínima Cuantía para la vigencia 2021, la suma de CUARENTA MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA PESOS M/CTE ($40.883.670,00), y se tiene que para el presente proceso el presupuesto oficial que asciende al valor de CUARENTA MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M/L ($ 40.827.551.00), considerando que el valor estimado del presupuesto no supera el tope máximo establecido, se ha de utilizar la modalidad de SELECCIÓN DE MINIMA CUANTÍA.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y SU JUSTIFICACIÓN

4.1. Valor

El valor del presente proceso se soporta en la necesidad que tiene la administración de contratar el servicio de realización de avaluos y levantamientos topográficos de bienes de propiedad del departamento de arauca, para ello, y de conformidad con los bienes y servicios a adquirir se ha establecido un valor de **CUARENTA MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M/CTE ($40.827.551)**, con cargo al presupuesto de la vigencia fiscal 2021.

4.2 Justificación

El presupuesto oficial del valor del proyecto fue elaborado por la Secretaría General y de Desarrollo Institucional Departamental y está fijado por los precios del mercado, cotizaciones, en consideración al tipo de proyecto social a ofertar; según el estudio de mercado o proyección realizada para esta contratación, la cual se adjunta y hace parte integral.

4.3 Forma de Pago

El Departamento cancelará al contratista el **CIEN POR CIENTO (100%)** del valor del contrato; mediante el cumplimiento de las obligaciones, presentación del acta de recibo final y la suscripción del acta de liquidación, para lo cual se requiere la presentación de facturas, soportes de pago de seguridad social, así como informe de actividades avalado por el supervisor del contrato, certificación de cumplimiento de las obligaciones expedida por el profesional encargado de ejercer supervisión y presentación de los mismos ante la Secretaria de Hacienda Departamental.

4.4 Pago del Valor Adeudado

El DEPARTAMENTO DE ARAUCA cancelará dentro de los 60 días siguientes a la presentación de la Cuenta ante la Secretaría de Hacienda Departamental, el **CIEN POR CIENTO (100%)** del valor del contrato; mediante el cumplimiento de las obligaciones, presentación del acta de recibo final y la suscripción del acta de liquidación, para lo cual se

requiere la presentación de facturas, soportes de pago de seguridad social, así como informe de actividades avalado por el supervisor del contrato, certificación de cumplimiento de las obligaciones expedida por el profesional encargado de ejercer supervisión.

5. PLAZO

El plazo del respectivo contrato será de DOS (02) MESES, contados a partir del inicio dado en la plataforma Secoop II, y previo cumplimiento de los requisitos de ejecución.

6. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL QUE RESPALDA EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

El presente proceso de Contratación se soporta con certificado de Disponibilidad 2021-00767 del 15 de Marzo de 2021, con cargo al presupuesto 2021.

7. GARANTIAS

a. **Cumplimiento:** Por una cuantía equivalente al 20% del valor total del contrato y por el término igual al plazo de ejecución y seis (6) meses más, en todo caso, este amparo deberá mantenerse vigente hasta la etapa de liquidación del contrato.
b. **Calidad del servicio**: Por una cuantía equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del CONTRATO, por el término del mismo y seis (06) meses más.

Indemnidad: El contratista se obliga a mantener indemne al DEPARTAMENTO de cualquier daño o perjuicio originado en reclamación provenientes de terceros, y se deriven de sus actuaciones o de la de subcontratistas o dependientes.

Atentamente,

DGD 8/1/2021

JAHYL HERNÁNDEZ TRUJILLO
Secretario General y Desarrollo Institucional

Elaboró: MILADY SOFIA CEPEDA AGUILAR
Profesional Contratado SGDI

DEPARTAMENTO DE ARAUCA

PROCESO ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

ESTUDIO DE MERCADO Y EVALUACIÓN DE COSTOS POR ACTIVIDADES O COMPONENTES (BIENES, SERVICIOS, OTROS)

UNIDAD EJECUTORA: **SECRETARÍA GENERAL Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**

NOMBRE DEL PROYECTO: **"PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES Y LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS A BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE ARAUCA".**

PRESUPUESTO

ITEM	ELEMENTO	UNIDAD MEDIDA	CANT	COTIZACION 1		COTIZACION 2		COTIZACION 3		VALOR PROMEDIO	
				VR.UNITARIO	VR.TOTAL	VR.UNITARIO	VR.TOTAL	VR.UNITARIO	VR.TOTAL	VR.UNITARIO	VR.TOTAL
1	AVALÚOS COMERCIALES										
1,1	Realización de avalúo comercial al predio urbano denominado "Lote Reserva" ubicado en el municipio de Arauca con un área de 3 Hectáreas, 2.244,58 m2.	GLOBAL	1	$ 6.300.000,00	$ 6.300.000,00	$ 6.600.000,00	$ 6.600.000,00	$ 6.750.000,00	$ 6.750.000,00	$ 6.550.000,00	$ 6.550.000,00
1,2	Relización de avalúo a predio rural denominado "Base Militar" ubicado en la Vereda Caracol del Municipio de Areuca, área 30 hectáreas.	GLOBAL	1	$ 14.500.000,00	$ 14.500.000,00	$ 14.500.000,00	$ 14.500.000,00	$ 15.000.000,00	$ 15.000.000,00	$ 14.666.666,67	$ 14.666.666,67
				VALOR BASE	$ 20.800.000,00	VALOR BASE	$ 21.100.000,00	VALOR BASE	$ 21.750.000,00	VALOR BASE	$ 21.216.666,67
				IVA 19%	$ 3.952.000,00	IVA 19%	$ 4.009.000,00	IVA 19%	$ 4.132.500,00	IVA 19%	$ 4.031.166,67
				SUBTOTAL	$ 24.752.000,00	SUBTOTAL	$ 25.109.000,00	SUBTOTAL	$ 25.882.500,00	SUBTOTAL	$ 25.247.833,34
2	LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS										
2,1	Realización de levantamiento topográfico del predio urbano ubicado en la calle 1 # 27-194E, lote 19 del Barrio Mata de Venado, del Municipio de Arauca, con una extensión superficiaria de 3 hectáreas, 5.382 m2.	GLOBAL	1	$ 6.750.000,00	$ 6.750.000,00	$ 6.550.000,00	$ 6.550.000,00	$ 6.490.000,00	$ 6.490.000,00	$ 6.596.666,67	$ 6.596.666,67
2,2	Realización de levantamiento topográfico a predio rural denominado "Finca lote #1 Afrodescendiente" ubicado en la Vereda Arrecifes del Municipio de Arauca. Área 18 hectáreas.	GLOBAL	1	$ 6.600.000,00	$ 6.600.000,00	$ 6.427.000,00	$ 6.427.000,00	$ 6.459.600,00	$ 6.459.600,00	$ 6.495.533,33	$ 6.495.533,33
				VALOR BASE	$ 13.350.000,00	VALOR BASE	$ 12.977.000,00	VALOR BASE	$ 12.949.600,00	VALOR BASE	$ 13.092.200,00
				IVA 19%	$ 2.536.500,00	IVA 19%	$ 2.465.630,00	IVA 19%	$ 2.460.424,00	IVA 19%	$ 2.487.518,00
				SUBTOTAL	$ 15.886.500,00	SUBTOTAL	$ 15.442.630,00	SUBTOTAL	$ 15.410.024,00	SUBTOTAL	$ 15.579.718,00
				TOTAL	**$ 40.638.500**	TOTAL	**$ 40.551.630**	TOTAL	**$ 41.292.524**	TOTAL	**$ 40.827.551**
*	UTILIDAD (ESTE CAMPO SE UTILIZA PARA AQUELLOS PROYECTOS EN LOS QUE SE UTILICE A.I.U.)										

Nota: Utilice este espacio cuando requiera dejar aclaraciones o cuando no exista un elemento comun de comparación y deba proponer una categoria distinta en un formato anexo

TENGA EN CUENTA QUE EL VALOR MAS FAVORABLE NO NECESARIAMENTE DEBE SER EL PROMEDIO, USTED LO PUEDE SUGERIR Y EXPRESAR SU OPINIÓN EN EL ESPACIO DE LA NOTA
RECUERDE EL PRINCIPIO DE LA ECONOMIA NO ESTA EN RELACION DIRECTA CON EL PRECIO MAS BARATO

CRITERIO DE ESCOGENCIA DEL VALOR MAS FAVOR CALIDAD GARANTIA OTRO

* DESCRIBA EN UN ANEXO LA COMPOSICIÓN DE ESTOS VALORES POR SEPARADO

** EL VALOR TOTAL DEBE INCLUIR TODOS LOS COSTOS NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO, ES DECIR **VALOR A TODO COSTO**

Elaborado por: **MILADY SOFIA CEPEDA AGUILAR**

DGSO 8/1/2021

Revisado por: **DR. JAHYL FRANCISCO HERNÁNDEZ TRUJILLO**