REQUERIMIENTO TÉCNICO

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD.

El Municipio de San Andrés, Santander, en cumplimiento de sus competencias constitucionales y legales consagradas en la Ley 136 de 1994, la Ley 142 de 1994, la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes, adelanta la gestión necesaria para garantizar el acceso de la población del corregimiento Laguna de Ortices a un servicio de agua potable de calidad, mediante la construcción de una Planta de Tratamiento de Agua Potable – PTAP.

Para la ejecución de dicho proyecto se requiere la utilización de una fracción de un predio en mayor extensión, razón por la cual es indispensable determinar de manera técnica, objetiva y transparente el valor comercial del área a adquirir, conforme a los lineamientos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC y la normatividad vigente sobre avalúos.

En concordancia con el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado del corregimiento Laguna de Ortices y dentro de los documentos base de la consultoría que antecede la ejecución de las obras de acueducto y alcantarillado, es requisito que el Municipio cuente con la titularidad de un predio destinado de manera exclusiva a la PTAP. En desarrollo de dicho estudio se seleccionó una fracción de 1.502,63 m² del predio denominado “El Hospital”, con área total de 99.000 m², identificado con código catastral 68669000000000018014700000000, localizado en el sector Sabana de la vereda Laguna de Ortices, para el cual se requiere adelantar el correspondiente avalúo comercial previo a la compra, subdivisión y/o adquisición.

Condiciones técnicas para el avalúo

- Localización: sector Sabana, vereda Laguna de Ortices, municipio de San Andrés – Santander.
- Coordenadas: 6°41'53.8"N – 72°51'50.0"W.
- Acceso: cuenta con acceso vehicular directo hasta el área a valorar.
- Situación jurídica: el predio no cuenta actualmente con subdivisión; el avalúo debe realizarse únicamente sobre la fracción de 1.502,63 m².
- Insumos disponibles: se cuenta con el levantamiento topográfico de la fracción.

El presente avalúo permitirá:

1. Definir el valor real y justo de la fracción del predio objeto de adquisición.
2. Garantizar el adecuado uso de los recursos públicos, asegurando que la negociación se efectúe bajo criterios de transparencia y equidad.
3. Contar con un soporte técnico y jurídico para el proceso de adquisición, de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC.
4. Facilitar la ejecución del proyecto de la PTAP, el cual constituye una necesidad prioritaria para la comunidad del corregimiento, al mejorar la cobertura y calidad del servicio de agua potable, contribuyendo al bienestar social, la salud pública y el desarrollo sostenible del municipio.

En este sentido, el avalúo comercial solicitado se configura como un requisito fundamental dentro del proceso de planeación y ejecución del proyecto, brindando seguridad jurídica, financiera y social a la Administración Municipal y garantizando el respeto por los derechos de los propietarios de los predios involucrados.

2. OBJETO

“AVALUÓ COMERCIAL DE LA FRACCIÓN DE UN PREDIO EN MAYOR EXTENSIÓN, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE PTAP DEL CORREGIMIENTO LAGUNA DE ORTICES DEL MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS, SANTANDER”.

3. ALCANCE DEL OBJETO

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
1	AVALUO COMERCIAL DE UNA FRACCIÓN DE 1.500 m2 del predio en mayor extensión "EL HOSPITAL", Vereda Laguna De Ortices, incluye gravámenes municipales, departamentales y demás impuestos	Und	1

4. BANCO DE PROGRAMAS Y PROYECTOS DE INVERSIÓN MUNICIPAL.

El presente objeto de Contratación se encuentra incluido en el Banco de Proyectos de la Entidad bajo el No. **202500000004040** Denominado **SERVICIO DE ACCESO DE LA POBLACIÓN A LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BÁSICO EN EL MUNICIPIO DE SAN ANDRES SANTANDER.**

5. PLAN DE ADQUISICIONES

Las presentes contrataciones se encuentran contempladas en el plan de adquisiciones de la vigencia 2025.

6. PLAN DE DESARROLLO

El Plan de Desarrollo **"SAN ANDRÉS CON ACCIONES 2024 - 2027",** en su:

EJE ESTRATÉGICO	San Andrés Para el Bienestar
SECTOR	Vivienda, Ciudad Y Territorio
PROGRAMA	Acceso de la población a los servicios de agua potable y saneamiento básico
METAS DEL PRODUCTO	Documentos de Planeación

El presente proyecto se enmarcará en el Plan de Desarrollo Municipal, en los Programas descritos anteriormente y será inscrito en el Banco de Programas y Proyectos

7. TIPOS DE CONTRATOS

La selección del tipo de contrato que aplica según cada caso es competencia de la Oficina de Contratación del municipio, la cual es competente y sobre la cual recae la responsabilidad en la escogencia de la modalidad de contratación y el tipo de contrato.

8. VALOR ESTIMADO DEL PROYECTO Y SU JUSTIFICACIÓN

De acuerdo con los recursos asignados por el Municipio de San Andrés, Santander, el valor del contrato se estima en la suma de **SIETE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS CON TREINTA Y TRES CENTAVOS MCTE. ($7.833.333,33=)**. Este valor se determinó con base en los precios de mercado vigentes en la región, a partir del análisis de costos y la revisión de cotizaciones

emitidas por diferentes empresas y profesionales que prestan servicios de avalúos comerciales.

Para analizar el presente sector, se solicitó información a diversos proveedores, verificando la idoneidad, experiencia y capacidad técnica de los mismos. Se recibieron cotizaciones con objeto similar y condiciones equivalentes, lo que permitió concluir que existe un número plural de oferentes en el mercado que cumplen con la experiencia e idoneidad mínima requerida para satisfacer la necesidad descrita

DESCRIPCIÓN	COTIZANTE
Avalúos	**Cot 1**: LUIS JAIME PÉREZ CARRILLO
Avalúos	**Cot 2:** JESSICA PAOLA GÓMEZ DÍAZ
Avalúos	**Cot 3:** ING. HERMES ALONSO LOZANO CUEVAS

Teniendo en cuenta los precios del mercado de acuerdo con los valores cotizados, se estableció que el valor para la **"AVALUÓ COMERCIAL DE LA FRACCIÓN DE UN PREDIO EN MAYOR EXTENSIÓN, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE PTAP DEL CORREGIMIENTO LAGUNA DE ORTICES DEL MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS, SANTANDER"**, arroja el siguiente promedio:

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	COTIZACIÓN 1	COTIZACIÓN 2	COTIZACIÓN 3	PROMEDIO	VALOR TOTAL
1	AVALUO COMERCIAL DE UNA FRACCIÓN DE 1.500 m2 del predio en mayor extensión "EL HOSPITAL", Vereda Laguna De Ortices, incluye gravámenes municipales, departamental	Und	1	$7.500.000,00	$6.500.000,00	$9.500.000,00	**$7.833.333,33**	$7.833.333,33

	es y demás impuestos							
TOTAL GENERAL (incluye Gastos de legalización e iva)								**$7.833.333,33**

9. VALOR ESTIMADO:

El presupuesto determinado para esta necesidad corresponde a **SIETE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS CON TREINTA Y TRES CENTAVO DE PESO MCTE ($ 7.833.333,33=).**

10. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

El Presupuesto Oficial asignado para el proceso y el objeto de **AVALUÓ COMERCIAL DE LA FRACCIÓN DE UN PREDIO EN MAYOR EXTENSIÓN, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE PTAP DEL CORREGIMIENTO LAGUNA DE ORTICES DEL MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS, SANTANDER"** contenidos en el presente documento, queda sujeto al Presupuesto General de Rentas y Gastos del Municipio de San Andrés, para la Vigencia Fiscal 2025, con cargo al siguiente Certificado de Disponibilidad Presupuestal:

No. CDP	RUBRO	NOMBRE DEL RUBRO	FUENTE	VALOR
25-00609 Del 21 Agosto del 2025	2.3.2.02.02.008. 40.03.4003006	Documentos de Planeacion	SGP AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BÁSICO	$7.833.333,33

11. FORMA DE PAGO

Mediante único pago al finalizar la ejecución del objeto contractual, previo informe final de la ejecución de actividades y entrega del producto (avalúo), Certificado del pago al sistema de seguridad social, cuenta de cobro y/o factura, certificación y/o informe del cumplimiento del objeto contractual por parte del supervisor del Contrato, acta de recibo final y acta de liquidación del contrato respectivo.

PARÁGRAFO: Para el pago el contratista deberá acreditar el cumplimiento de sus obligaciones parafiscales frente al Sistema de Seguridad Social integral y Cajas de compensación familiar, ICBF y SENA, según corresponda, mediante certificación expedida por el Revisor Fiscal o el representante legal, correspondientes al periodo que se paga; en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, Ley 100 de 1993, Decreto 1703 de agosto 2 de 2002, y la ley 828 de 2003. En dicha certificación se debe hacer constar que la información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al sistema y en particular la relativa a los afiliados y la correspondiente a sus Ingresos Base de Cotización es correcta y que no se encuentra en mora por concepto de aportes al sistema. En todo caso el supervisor general del contrato podrá solicitar en el momento que estime conveniente, copias de los recibos de pago de los aportes a los sistemas de salud, pensión ARL y Parafiscales.

12. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución será de **QUINCE (15) DIAS**, a partir del acta de inicio del contrato, la cual se suscribirá por el supervisor del contrato y el contratista, solo y exclusivamente cuando se haya legalizado el respectivo contrato.

13. SUPERVISIÓN

La supervisión del presente contrato será realizada por la **Secretaria de Planeacion** o quien ésta designe, y sus funciones serán las siguientes:

a) Velar por la correcta ejecución del contrato.

b) Exigir el cumplimiento del contrato y de sus especificaciones en todas y cualquiera de sus partes.

c) Atender y resolver toda consulta sobre posibles omisiones o errores en las especificaciones.

d) Estudiar, recomendar y solicitar al ordenador del gasto aprobación de los cambios sustanciales que sean necesarios o convenientes, en las especificaciones al Municipio de San Andrés

e) Aceptar o rechazar los bienes o servicios, previo el examen y el análisis que sea del caso, conforme a las especificaciones técnicas.

f) Ordenar que se realicen los cambios o se repongan las unidades que se consideren defectuosas.

g) Vigilar que el contratista cumpla con sus obligaciones laborales y de seguridad social, para lo cual podrá revisar los libros de contabilidad del contratista con el fin de verificar

su cumplimiento, requiriendo todo tipo de licencias, patentes, manifiestos de importación, etc.

h) Verificar el pago de los aportes a la seguridad social y pago de parafiscales.

i) Todas las demás atribuciones del Municipio de que en el contrato y sus anexos se contemplen y que correspondan directamente a la supervisión.

Por lo anteriormente expuesto,

SE CONCLUYE QUE:

Se considera viable la realización de los procesos de selección para contratar el objeto "**AVALUÓ COMERCIAL DE LA FRACCIÓN DE UN PREDIO EN MAYOR EXTENSIÓN, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE PTAP DEL CORREGIMIENTO LAGUNA DE ORTICES DEL MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS, SANTANDER".**

San Andrés, Santander Septiembre de 2025.

Original Firmado
VÍCTOR ANDRES REYES BARAJAS
Secretario de Planeación

Proyecto: William Mendez Ortiz- Contratista CPS