ESTUDIO PREVIO

Desde la Subgerencia Gerencia Administrativa se presenta el Estudio Previo y Estudio de Conveniencia y Oportunidad requerido en el numeral 7 y 12 artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, que regula la enajenación de bienes del estado por parte de las entidades Estatales sometidas al Estatuto General de la Contratación de la Administración pública, se elabora el siguiente estudio previo, con el propósito de realizar el proceso de selección abreviada de Enajenación de Bien Inmueble.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE EL INSTITUTO PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

El Instituto de Desarrollo de Arauca IDEAR es un establecimiento Público de carácter Departamental, descentralizado, de fomento, promoción y desarrollo, regulado por los artículos 70 a 81 de la Ley 489 de 1998 y el Decreto Ordenanza No. 723 de 2017, dotado con personería jurídica, autonomía administrativa, así como de patrimonio propio y hace parte de las instituciones denominadas en el Estado Colombiano como Institutos de Fomento y Desarrollo Territorial, INFIS.

Que el Decreto Ordenanzal No. 723 de 2017, en su articulo 13, numeral 17 tiene como función el consejo directivo "*autorizar y delegar en el Gerente del Instituto la Administración de bienes muebles e inmuebles de la entidad, así como la enajenación y adquisición de los mismos*", de esta manera se encuentra facultado por las disposiciones legales mencionadas en la presente.

Que, el Instituto de Desarrollo de Arauca – IDEAR, es propietario de un inmueble ubicado en la vereda feliciano denominado finca Jerico del Municipio de Arauca – Departamento de Arauca, con matrícula inmobiliaria 410-77092 el cual fue recibido mediante escritura pública 2243 del 30 de diciembre de 2015, como dación en pago.

Que, el artículo 58 de la Constitución política de 1991, establece que los bienes inmuebles se pueden enajenar con el objetivo de mejorar su utilización y garantizar el bienestar general. El proceso debe cumplir con principios de legalidad, transparencia y eficiencia.

Que, el artículo 25 de la Ley 80 de 1993, las entidades publicas pueden enajenar bienes cuando estos ya no sean útiles para la prestación del servicio publico o para el cumplimiento de sus fines institucionales, además establece que la enajenación debe realizarse mediante subasta pública o licitación pública, garantizando la transparencia y el mejor precio posible.

Que, el artículo 33 de la Ley 9 ordena a la Entidades Públicas que hayan adquirido inmuebles a cualquier título aplicarlos a los fines para los cuales fueron adquiridos, si así no lo hicieren, deberán enajenarlos.

Que, a la fecha el bien inmueble no está siendo utilizado por el instituto de desarrollo de Arauca, lo que lo convierte en un inmueble inoficioso e improductivo, en el cual, si se tienen que asumir gastos por conceptos de mantenimiento, e impuestos, y el cual puede llegar hacer objeto de invasión por parte de terceros, de esta manera lo mas viable para el instituto es realizar la enajenación de este bien inmueble a través de la plataforma Secop ii.

Que el bien inmueble se identifica de la siguiente manera:

IDENTIFICACIÓN	FICHA CATASTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	AREA (M2)	V/R TOTAL COMERCIAL
Finca Jerico – Vereda Feliciano – Municipio de Arauca – Departamento de Arauca	10010002000000050063000	410-77092	50 Has	$84.250.000

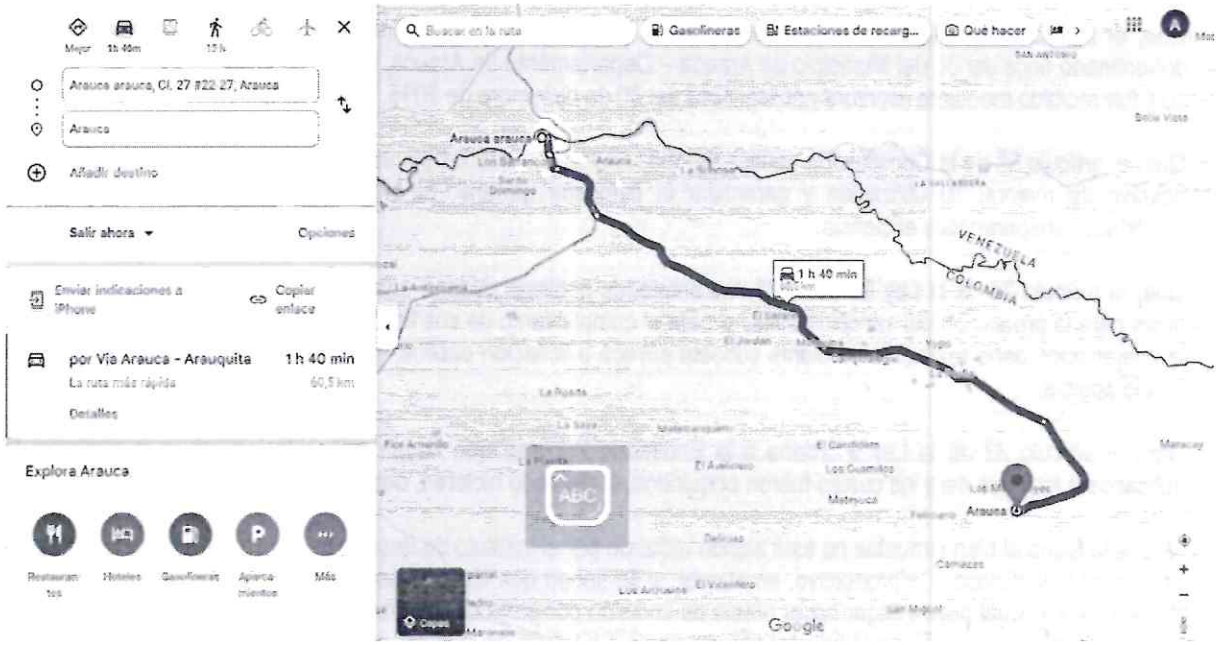
Por lo anteriormente expuesto se justifica efectuar la venta del inmueble, lo cual generaría beneficios adicionales como lo son el mejoramiento del entorno, el recibo del dinero producto de la compraventa, los cuales corresponden a recursos de capital direccionados a inversión del instituto de desarrollo de Arauca – IDEAR.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

2.1. DESCRIPCIÒN DEL OBJETO A CONTRATAR: El Objeto para contratar es "ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DEL BIEN INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA CON EL NÚMERO CATASTRAL 01002000050063000 Y No. DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 410-77092 UBICADO EN LA VEREDA FELICIANO FINCA JERICO – DEL MUNICIPIO DE ARAUCA – DEPARTAMENTO DE ARAUCA"

2.2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Inmueble ubicado en el Municipio de Arauca – denominado finca Jerico, NORTE: del punto 4C al 4B con JOSE MANUEL TOVAR en extensión de quinientos treinta y cinco (535) metros con cuarenta y cuatro (44) centímetros. ORIENTE: del punto 4B añ 4° con JOSE MANUEL TOVAR en extensión de setecientos noventa y ocho (798) metros con noventa y tres (93) centímetros. SUR: del punto 4 al 4ª con JOSE MANUEL TOVAR en extensión de seiscientos once (611) metros con veintiocho (28) cm. OESTE: del punto 4 al 9 con JOSE QUILIANO SANCHEZ en extensión de mil sesenta y cinco (1.065) metros con noventa y cuatro (94) centímetros y encierra.



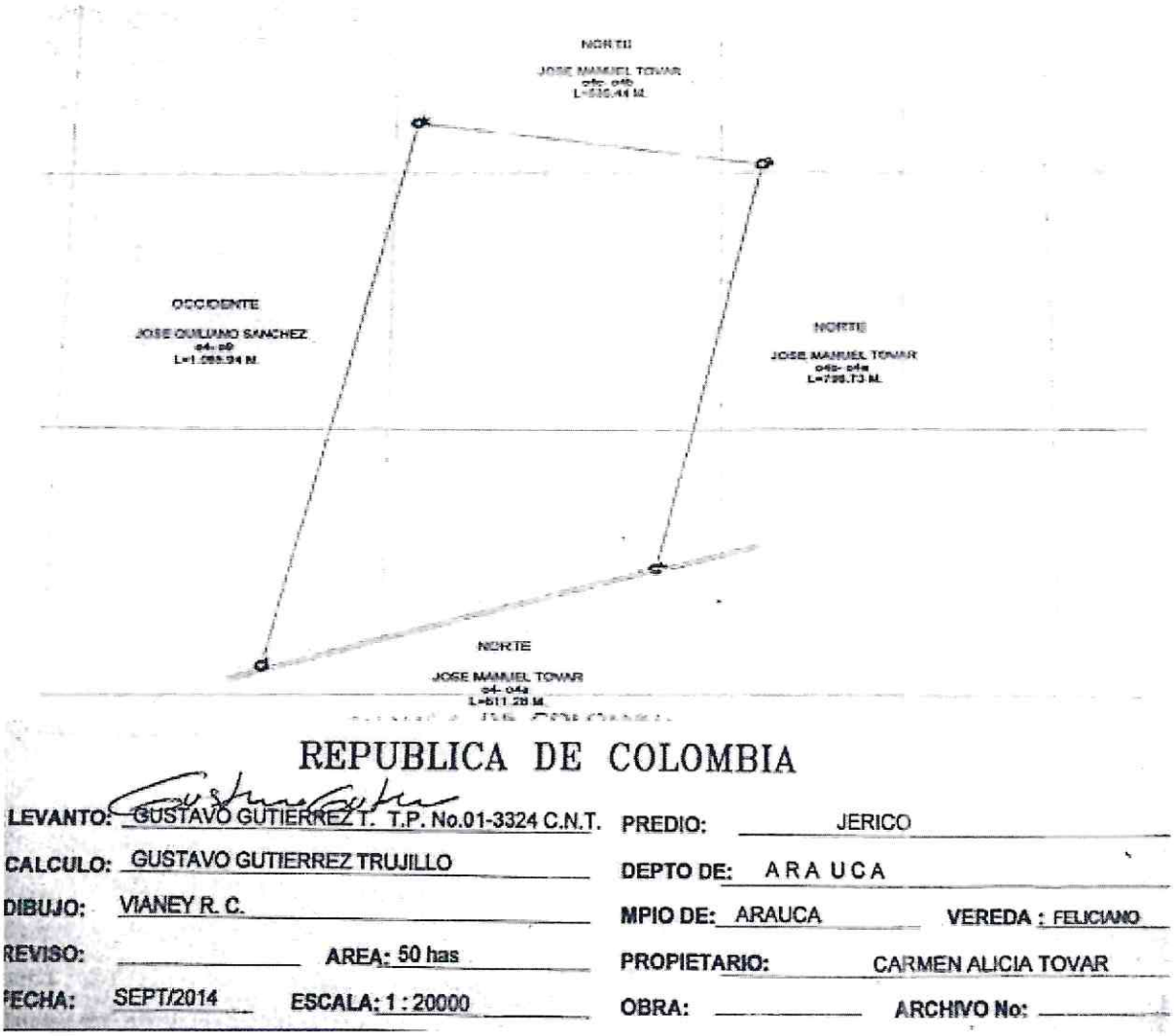
CONSTRUCTOR.

5.3. Localización



Localización general del Inmueble. Fuente: Google maps.

Dirección / Ubicación	El inmueble se encuentra ubicado a un aproximado de dos horas del municipio de Arauca, sobre el camino veredal. Municipio de Arauca. Departamento de Arauca. Coordenadas: 6°50'06.1"N 70°25'39.7"W.



2.3. ESTUDIO DE TÍTULOS:

El estudio de títulos se anexa como documento adjunto del presente estudio previo.

2.4. USO DE SUELO

ARTÍCULO 11. SUELO RURAL. El suelo rural está constituido por terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas, teniendo en cuenta la adecuada utilización agrologica de este suelo. El suelo rural del municipio de Arauca, está constituido por una porción de territorio de 574.307,64 Hectáreas.

ARTÍCULO 89. ÁREAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA, FORESTAL Y MINERA.

Los usos del suelo se clasifican como principal, complementarios, condicionados o restringidos, y prohibidos.

1. **Uso Principal**. Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.

2. **Uso Compatible o Complementario.** Uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

3. **Uso Condicionado o Restringido.** Uso que presenta algún grado de incompatibilidad, por tanto están sujetos a la elaboración de estudios técnicos por parte del sector privado o público, que avalen las condiciones para desarrollar las actividades señaladas. Estos estudios deberán ser presentados ante la oficina asesora de Planeación Municipal y la secretaria de agricultura y medio ambiente quienes en conjunto emitirán un concepto para permitir o negar las actividades propuestas.

4. **Uso Prohibido.** Uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

A continuación se adjunta plano 03-PBOT-ARA-F-RUR-USO-062015, aprobadas en P.B.O.T. vigente del municipio de Arauca.

MAPA DE USO DE SUELOS RURAL



USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL

SIMBOLO	USOGENERAL	USOPUNTUAL	AREA (ha)	AREA (%)
	Zona de preservacion	Futura area SINAP Parque Selvas del Lipa	50.940,90	8,73
	Zona de conservacion	Area amortiguadora de nueva area sinap Selvas del Lipa	7.739,79	1,34
		Areas de proteccion y conservacion declarada por el municipio	38.821,30	6,73
		Rondas de proteccion de cuencas de las corrientes hidricas y humedales	71.346,41	12,37
	Zona de proteccion	Resguardos y comunidades indigenas	350,10	0,06
		Areas de significancia ecosistemicas	176.821,78	30,67
		Sistema de servicios publicos y su area de amortiguamiento	451,26	0,08
	Zona de restauracion	Restauracion ecologica y ambiental	107.502,19	18,61
	Actividades industriales y agroindustriales	Corredor productivo, tecnologico de la ciencia y la tecnologia	198,44	0,03
	Actividades de almacenamiento y bodegaje	Centro de operacion logistica de carga	51,81	0,01
	Actividades de turismo y vivienda campestre	Zonas de vivienda campestre	136,86	0,02
	Zona desarrollo sostenible	Agroforesteria tradicional	8.514,87	1,48
		Agroforesteria semi-intensiva y/o semi-mecanizada	114.347,50	19,83
	Total general		576.623,52	100,0

ESCALA GRÁFICA

PROYECCIÓN CARTOGRÁFICA

CONVENCIONES GENERALES

RELIEVE

VIAS

HIDROGRAFÍA

ENTIDAD ADMINISTRATIVA

INFRAESTRUCTURA

3. ESTADO DEL INMUEBLE

Se deja constancia que los lotes objeto de enajenación se encuentran libres de litigios, ocupaciones de hecho o derechos derivados de contratos de mera tenencia como arrendamiento, comodato y en general aquellos actos o situaciones jurídicas que impidan el libre y pacífico ejercicio del derecho de propiedad y la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida del bien y su tenencia por parte de la entidad adquirente.

4. PLAZO ESTIMADO DEL CONTRATO

El plazo previsto para el contrato de enajenación (Contrato de compraventa), se perfeccionará en un plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario, después de adjudicado en la plataforma Secop II.

Después de la resolución de adjudicación, el oferente favorecido tendrá un termino de 5 días calendario para realizar el pago del 50% restante del precio final del bien inmueble adjudicado.

Acto seguido se deberá dar cumplimiento a los términos dispuestos en el artículo 2.1.2.2.3.3 del Decreto 1082 de 2015, el cual estipula:

> *"Otorgamiento de la escritura pública. La escritura pública debe otorgarse en la notaría de reparto correspondiente, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario, siguientes a la fecha en la cual el adjudicatario acredite el pago total del precio de venta. Solamente puede otorgarse la escritura pública antes del pago total del saldo del inmueble cuando esto sea necesario para cumplir condiciones para el desembolso del precio de venta.*
>
> *Si el oferente presente, requiere pagar el precio con un crédito o un leasing, en la subasta debe acreditar esta circunstancia con la presentación de una carta expedida por la entidad financiera en la cual conste le preaprobación del crédito. Debe también indicar si requiere la firma de una promesa de compraventa como requisito para el desembolso de un crédito o para el retiro de cesantías.*
>
> *En el evento de presentarse alguna circunstancia de caso fortuito o fuerza mayor, no imputable a las partes, estas pueden de común acuerdo modificar la fecha de otorgamiento de la escritura pública mediante documento suscrito por las partes*".

5. MODALIDAD DE SELECCIÒN.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2, numeral 2, literal e) de la Ley 1150 de 2007, que:

> *"La Selección abreviada corresponde a la modalidad de selección objetiva prevista para aquellos casos en que, por las características del objeto a contratar, las circunstancias de la contratación o la cuantía o destinación del bien, obra o servicio puedan adelantarse procesos simplificados para garantizar la eficiencia de la gestión contractual. El Gobierno Nacional reglamentará la materia. Serán causales de selección abreviada las siguientes:" (...) (...) e) La enajenación de bienes del Estado, con excepción de aquellos a que se refiere la Ley 226 de 1995."*

Atendiendo lo anterior, el Decreto 1082 de 2015, establece en el artículo 2.2.1.2.2.1.4 *"Las Entidades Estatales que no están obligadas a cumplir con lo establecido en el artículo anterior, pueden realizar directamente la enajenación, o contratar para ello promotores bancas de inversión, martillos, comisionistas de bolsas de bienes y productos, o cualquier otro intermediario idóneo, según corresponda al tipo de bien a enajenar".*

El Decreto 1082 de 2015 también reglamenta los mecanismos de enajenación y dispuso tres modalidades para ello:

- Enajenación directa por oferta con sobre cerrado.
- Enajenación directa a través de subasta pública.
- Enajenación a través de intermediarios idóneos.

De acuerdo con lo anterior, la subgerencia Administrativa considera que la modalidad de selección que mejor satisface la necesidad de la Entidad es la "enajenación directa a través de subasta publica", el cual se regula en el articulo 2.2.1.2.2.2.2, el cual establece: "*La Entidad Estatal que enajene bienes con el mecanismo de subasta pública debe seguir el procedimiento establecido en el artículo 2.2.1.2.1.2.2 del presente decreto, teniendo en cuenta que el bien debe ser adjudicado al oferente que haya ofrecido el mayor valor a pagar por los bienes objeto de enajenación y en consecuencia, el Margen Mínimo debe ser al alza.*".

6. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO – PRECIO MINIMO DE VENTA

El instituto de desarrollo de Arauca – IDEAR de conformidad al artículo 2.2.1.2.2.3.1 contrato la ejecución del avaluó comercial del bien inmueble en mención con la CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA identificada con Nit 834.001.887-6, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Nacional de Avaluadores; para determinar el precio mínimo de venta.

6.1. CALCULO DEL PRECIO MINIMO DE VENTA (PMV): El cálculo del precio mínimo de venta. El precio mínimo de venta se calcula como la diferencia entre el valor actualizado de los ingresos incluido el valor del avalúo del bien y el valor actualizado de los gastos a una tasa de descuento dada. El articulo 2.2.1.2.2.3.2 considera que se debe establecer según los diferente numerales que para la presente será el numeral 1 "Valor del Avaluó. Valor arrojado por el avaluó comercial vigente.

6.2. VALOR DEL AVALUO: El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición de la entidad.

El valor razonable se usa frecuentemente en informes sobre valores tanto de mercado como no basados en el mercado para la elaboración de estados financieros, si puede establecerse el valor de mercado de un activo, entonces este será igual al valor razonable.

El valor razonable, como concepto contable, se define en las NIIF y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo o saldarse un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.

CONCEPTO	ÁREA	V. UNITARIO	V. ACTUAL
Área Terreno	50 Has	$1´685.000.oo	$84'250.000.oo

CONCEPTO	V. ACTUAL
TOTAL AJUSTADO	$84'250.000.oo

SON: OCHENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA ($84´250.000.oo).

6.1. FORMA DE PAGO: Teniendo en cuenta que la enajenación de inmuebles está regulada por el Decreto 1082 de 2015, el artículo 2.2.1.2.2.1.10. Requisito para la presentación de oferta o postura. El oferente debe consignar a favor de la entidad estatal un valor equivalente al (50%) del precio mínimo de venta, como requisito habilitante para participar en el proceso de contratación, valor que se imputará al precio cuando el interesado es el adjudicatario.

El segundo pago correspondiente al (50%) del valor del precio mínimo de venta, se realizará cinco (5) días calendario siguientes a la audiencia de adjudicación.

Los pagos notariales tendientes a la escrituración del predio ante la Notaria Única del círculo de Arauca, inscripción en la oficina de registro e instrumentos públicos e impuesto de registro y anotación, serán asumidos y cancelados por el adjudicatario en su totalidad.

Una vez la notaría haga entrega de las escrituras públicas el adjudicatario tendrá 10 días hábiles para la inscripción en la oficina de instrumentos públicos, y a su vez a la unidad de catastro, y la entrega del inmueble se realizará una vez se expida el certificado de libertad y tradición con la correspondiente anotación de registro (30) días calendario después según lo indica el artículo 2.2.1.2.2.3.5 del Decreto 1082 de 2015.

Las obligaciones generadas sobre el inmueble con posterioridad al registro del bien estarán a cargo del comprador.

Los gastos notariales serán cancelados conforme a lo dispuesto en el Decreto 188 de 2023, que en su artículo 39 determina: "En los actos o contratos en que concurran los particulares con entidades exentas aquellos pagarán la totalidad de los derechos que se causen".

Respecto al Impuesto de Registro y Anotación el Decreto 650 de 1996 articulo 3 establece: "(...) Igualmente, no generan el impuesto de registro, los actos, contratos o negocios jurídicos que se realicen entre entidades públicas. Tampoco, genera el impuesto de registro, el 50% del valor incorporado en el documento que contiene el acto, contrato, o negocio jurídico o la proporción del capital suscrito o capital social que corresponda a las entidades públicas, cuando concurran entidades públicas y particulares."

En ese sentido la escritura pública que solemnice la compraventa del inmueble se deberá correr en los términos de lo indicado en el artículo 2.2.1.2.2.3.3. del Decreto 1082 de 2015.

Si el oferente pretende pagar el precio con un crédito o un leasing, en la subasta debe acreditar esta circunstancia con la presentación de una carta expedida por la entidad financiera en la cual conste la preaprobación del crédito. Debe también indicar si requiere de la firma de una promesa de compraventa como requisito para el desembolso de un crédito o para el retiro de cesantías.

En el evento de presentarse alguna circunstancia de caso fortuito o fuerza mayor, no imputable a las partes, estas pueden de común acuerdo modificar la fecha de otorgamiento de la escritura pública mediante documento suscrito por las partes.

7. TIPOLOGIA CONTRACTUAL: Contrato de compraventa

8. LUGAR DE EJECUCION: El sitio de ejecución del presente contrato corresponde al Municipio de Arauca-Arauca.

9. **SUPERVISIÓN:** La vigilancia de las obligaciones de este contrato corresponde a la Subgerencia Administrativa o quien haga sus veces, 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 IDEAR, con fundamento en las prescripciones normativas señaladas en la ley 80 de 1993 y demás disposiciones que la reglamentan

10. VERIFICACIÓN DE BIENES NACIONALES RELEVANTES

En cumplimiento a lo establecido en el DECRETO 680 DE 2021 Por el cual se modifica parcialmente el artículo 2.2.1.1.1.3.1. y se adiciona el artículo 2.2.1.2.4.2.9. al Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, en relación con la regla de origen de servicios en el Sistema de Compra Pública, Una vez realizado el respectivo análisis de las reglas establecidas en el artículo 2.2.1.2.4.2.9. del Decreto 1082 de 2015, se pudo constatar que el presente proceso de contratación no cuenta con actividades a través de las cuales se adquieran bienes colombianos relevantes.

11. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MAS FAVORABLE

Para este contrato son aplicables los principios y normas de la constitución política, las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, la ley 80 de 1993, la ley 1150 de 2007 y su decreto reglamentario 1082 del 2015, y demás normas concordantes o complementarias.

11.1.1. CAPACIDAD JURIDICA

CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA. El proponente deberá aportar el anexo correspondiente, contemplado en el presente pliego de condiciones, debidamente diligenciado y suscrito por el proponente cuando es persona natural o, si es persona jurídica, o si la oferta se presenta bajo la modalidad de consorcio o unión temporal o promesa de sociedad futura, por el representante y/o representante legal indicado su nombre, numero de documento de identidad y lugar de expedición.

GARANTIA DE SERIEDAD DE LA OFERTA

El proponente debe incluir en su propuesta una garantía de seriedad, consistente en consignación a favor del Instituto de Desarrollo de Arauca IDEAR, del valor equivalente al 50% del precio mínimo de venta del bien inmueble ofrecido en venta como requisito habilitante para participar en el proceso y que se imputará al precio, en caso de serle adjudicado el contrato de compraventa, consignación que deberá hacerse con cargo a la cuenta bancaria de Ahorros N° 00130064000200122203 del banco BBVA Colombia, a nombre del INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA – IDEAR.

Por consiguiente, el proponente debe consignar el cincuenta por ciento del valor del bien inmueble, equivalentes a CUARENTA Y DOS MILLONES CIENTO VEINTICINCO MIL PESOS ($42.125.000).

Al oferente cuya propuesta no fuere seleccionada se le devolverá el valor consignado dentro del término establecido en el respectivo pliego de condiciones, sin que haya lugar al reconocimiento de intereses, rendimientos e indemnizaciones, ni el reconocimiento del impuesto a las transacciones financieras o cualquier otro gasto en que el proponente incurra en razón de la consignación de dicha garantía y de la presentación de la propuesta. En este caso, el IDEAR descontará de la suma a devolver, los dineros correspondientes a las erogaciones antes mencionadas.

Conforme lo contempla el artículo 2.2.1.2.2.1.10 del Decreto 1082 de 2015, una vez recibida la oferta, el oferente NO PODRÁ RETRACTARSE, y en caso de hacerlo o de incumplir las condiciones de pago, firma de documentos sujetos a registro, o cualquier otro asunto derivado del negocio jurídico, perderá de pleno derecho el valor consignado que se entiende como GARANTIA DE SERIEDAD DEL OFRECIMIENTO, sin perjuicio de que la entidad reclame los

perjuicios derivados del incumplimiento. En consecuencia, no se exigirá garantía adicional a los oferentes o al comprador.

El oferente que no resulte adjudicatario puede solicitar a la Entidad Estatal mantener el valor consignado para otro proceso de enajenación que adelante la Entidad Estatal, valor al cual puede adicionar recursos cuando sea necesario.

Recibo de consignación de la Garantía: El proponente deberá allegar copia del recibo de consignación del cincuenta (50%) del precio mínimo de venta, entendido como garantía de seriedad de la propuesta consignada en la cuenta definida por el Instituto, la cual deberá realizarse y estar disponible antes de la entrega de la propuesta, es decir, con anterioridad a la fecha de cierre y hora del proceso de selección.

Cuando el ofrecimiento sea presentado por un proponente plural bajo la figura de Unión Temporal, Consorcio o Contrato de Asociación Futura, la garantía deberá ser consignada por el consorcio o unión temporal.

De igual forma, quien resulte adjudicatario del proceso, deberá tener en cuenta que el 50%, consignado como garantía de seriedad del ofrecimiento, será imputado al precio del inmueble resultante de la Audiencia de apertura de las ofertas económicas presentadas, así mismo, quienes no resulten adjudicatarios del proceso, el Instituto les devolverá el valor consignado dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la adjudicación del mismo, sin que haya lugar al reconocimiento de intereses o rendimientos e indemnizaciones, ni el reconocimiento del impuesto a las transacciones financieras.

La solicitud de devolución deberá realizarse a través de oficio, expedido por el representante legal debidamente facultado para ello, o a quien este delegue, debiendo aportar para tal fin el acto de delegación, y deberá radicarse en el Instituto de Desarrollo de Arauca IDEAR, en fecha posterior a la audiencia de apertura de sobres, al cual se le deberá adjuntar la certificación bancaria, certificado de existencia y representación legal y la copia de la cédula

ACTA DE CONSTITUCIÓN DEL CONSORCIO, UNIÓN TEMPORAL O PROMESA DE SOCIEDAD FUTURA.

Cuando el proponente, persona natural o jurídica pretenda participar a través de una de estas de estas tres modalidades, deberá diligenciarse el acta de constitución teniendo en cuenta los elementos mínimos contemplados en el modelo suministrado.

EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL, PERSONA NATURAL O JURIDICA NACIONAL O EXTRANJERA

Si el oferente es una persona natural nacional deberá acreditar su existencia mediante la presentación de copia de la cédula de ciudadanía.

Si el oferente es una persona jurídica nacional, deberá comprobar su existencia y representación legal según el caso, mediante certificado expedido por la Cámara de Comercio con fecha de expedición no mayor a treinta días.

Cuando se trate de personas jurídicas extranjeras, que no tengan establecida sucursal en Colombia, deberá comprobar su existencia y representación legal de conformidad con las normas de su país de origen.

AUTORIZACION DE LA JUNTA DIRECTIVA U ORGANO SOCIAL COMPETENTE

Cuando el representante legal de la sucursal tenga restricciones para contraer obligaciones, deberá acreditar autorización suficiente del órgano competente social respectivo para contraer obligaciones en nombre de la sociedad. La ausencia definitiva de autorización suficiente o el no aporte de dicho documento una vez solicitado por la Entidad, determinará la falta de capacidad jurídica para presentar la oferta.

ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS, FISCALES, JUDICIALES Y REGISTRO DE MEDIDAS CORRECTIVAS, REDAM.

El proponente no deberá presentar antecedentes disciplinarios de conformidad con lo consagrado en el Artículo 174 de la Ley 734 de 2002, de igual manera, estos serán consultados por el comité evaluador.

No estar reportados en el último Boletín de responsables Fiscales vigente publicado por la Contraloría General de la República. Esta disposición aplica para el proponente e integrantes de un proponente plural con domicilio en Colombia. Tratándose de proponentes extranjeros sin domicilio o sin sucursal en Colombia, deberán declarar que no son responsables fiscales por actividades ejercidas en Colombia en el pasado y que no tienen sanciones vigentes en Colombia que impliquen inhabilidad para contratar con el Estado. De igual manera, estos serán consultados por el comité evaluador

El proponente no deberá registrar antecedentes judiciales y medidas correctivas impuestas vigentes, al proponente y su representante legal que le impidan la celebración del futuro contrato. De igual manera, estos serán consultados por el comité evaluador.

PAZ Y SALVO AL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL Y APORTES PARAFISCALES

El proponente, persona natural, la persona jurídica y los miembros del Consorcio o Unión Temporal deberán acreditar que se encuentran paz y salvo con el Sistema General de Seguridad Social en Salud, Pensiones, Riesgos Profesionales, Cajas de Compensación Familiar, así como el pago de los aportes al ICBF y SENA.

- **PERSONAS JURÍDICAS** El proponente persona jurídica debe presentar el Formato Pagos de seguridad social y aportes legales suscrito por el revisor fiscal, de acuerdo con los requerimientos de ley o por el representante legal, bajo la gravedad del juramento, cuando no se requiera revisor fiscal, en el que conste el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, al Servicio Nacional de Aprendizaje y al Fondo Nacional de Formación Profesional para la Industria de Construcción, cuando a ello haya lugar.

- **PERSONAS NATURALES** La proponente persona natural debe acreditar la afiliación a los sistemas de seguridad social en salud y pensiones, aportando los certificados de afiliación respectivos o con el certificado de pago de la correspondiente planilla. Los certificados de afiliación se deben presentar con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario, anteriores a la fecha del cierre del proceso de contratación. En caso de modificarse la fecha de cierre del proceso, se tendrá como referencia para establecer el plazo de vigencia de los certificados de afiliación la fecha originalmente establecida en el pliego de condiciones definitivo.

- **PROPONENTES PLURALES** Cada uno de los integrantes del proponente plural debe acreditar por separado los requisitos para personas naturales o jurídicas.

REGISTRO UNICO TRIBUTARIO

Las personas naturales y jurídicas colombianas y/o extranjeras con domicilio o sucursal en Colombia, deberán aportar copia legible del Registro Único Tributario RUT actual y vigente.

CERTIFICACIÓN DE ORIGEN DE LOS RECURSOS

De conformidad con los términos legales el proponente deberá acreditar a través de certificación entregada por el proponente y donde declara bajo la gravedad del juramento el origen de los recursos con los cuales pagará el precio del bien inmueble.

Así mismo, el IDEAR se reserva el derecho de verificar y consultar el estado del proponente y sus socios en las diferentes bases de datos y listas restrictivas conforme a las políticas de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, tales como: SARLAFT (ONU), entre otras

12. ANÁLISIS DEL RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

Anexo N° 1

13. LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD CONTEMPLA PARA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÒN.

La entidad aplicara lo previsto en el inciso 3 del articulo 2.2.1.2.2.1.10 del Decreto 1082 de 2015 que establece:

> "(...) *Si el oferente incumple cualquiera de las obligaciones derivadas de la oferta, tales como las condiciones de pago, la firma de documentos sujetos a registro, o cualquier otro asunto derivado del negocio jurídico, pierde la suma de dinero depositada a favor de la Entidad Estatal que se entiende como garantía de seriedad del ofrecimiento, sin perjuicio de que la Entidad Estatal reclame los perjuicios derivados del incumplimiento. En consecuencia no se exigirá garantía adicional a los oferentes o al comprador.* (...)".

14. INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR ACUERDO COMERCIAL.

De acuerdo con la definición contenida en el artículo 2.2.1.1.1.3.1. del Decreto 1082 de 2015, los Acuerdos Comerciales son tratados internacionales vigentes celebrados por el Estado colombiano, que contienen derechos y obligaciones en materia de compras públicas, en los cuales existe como mínimo el compromiso de trato nacional para: (i) los bienes y servicios de origen colombiano y (ii) los proveedores colombianos.

Las Entidades Estatales deben cumplir las obligaciones del Estado colombiano consagradas en los Acuerdos Comerciales. Los proponentes nacionales y extranjeros tienen el derecho a exigir que en los Procesos de Contratación sean tenidos en cuenta los Acuerdos Comerciales aplicables. Este es un derecho de los nacionales colombianos frente a los Procesos de Contratación que adelantan los Estados con los cuales Colombia ha suscrito Acuerdos Comerciales y de los proponentes extranjeros frente a los Procesos de Contratación que adelantan las Entidades Estatales colombianas. Adicionalmente, cualquier persona puede exigir el cumplimiento de los Acuerdos Comerciales pues estos son leyes de la República.

El contenido de cada Acuerdo Comercial es único. Sin embargo, generalmente estos contienen un capítulo que señala los derechos y obligaciones en materia de compras y contratación pública y anexos para determinar si un Acuerdo Comercial es aplicable a los diferentes Procesos de Contratación.

Los Acuerdos Comerciales son negociados y suscritos por el Gobierno Nacional e incorporados a la normativa colombiana por medio de una Ley de la República. En consecuencia, las Entidades Estatales deben cumplir con lo previsto en ellos, al igual que deben cumplir con las leyes y decretos aplicables al sistema de compras y contratación pública

ACUERDOS COMERCIALES APLICABLES AL PROCESO

Estados		Entidad Estatal Incluida	Presupuesto del proceso de contratación superior al valor del acuerdo comercial	Excepción aplicable al proceso de contratación	Proceso de contratación cubierto por el acuerdo comercial
ALIANZA PACIFICO	CHILE	NO	NO		
	MEXICO	NO			
	PERU	NO	NO		
CANADA		NO			
CHILE		SI	NO		
COREA		NO	NO		
COSTA RICA		NO	NO		
ESTADOS AELC		SI	NO		
ESTADOS UNIDOS		NO	NO		
MEXICO		NO			
TRIANGULO NORTE	EL SALVADOR	SI	SI	NO	SI
	GUATEMALA	SI	SI	NO	SI
	HONDURAS	NO			
UNIÓN EUROPEA		SI	NO		
COMUNIDAD ANDINA		SI	SI	NO	SI

Con el presente estudio se demuestra que el Instituto de Desarrollo de Arauca – IDEAR requiere adelantar un proceso precontractual, bajo la modalidad "SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTIA".

De igual manera el desarrollo del presente estudio deja clara la conveniencia, así como la oportunidad de la ejecución del proceso contractual en las condiciones analizadas particularmente en cada uno de sus numerales. Consiguientemente, por ser viable y además porque se cuenta con un presupuesto asignado para ello, se recomienda llevar a cabo la contratación objeto del presente estudio previo.

La Oficina Asesora Jurídica se circunscribe a la revisión jurídica del presente estudio previo, siendo competencia exclusiva y responsabilidad del área solicitante, la revisión y aprobación de los aspectos técnicos del proyecto, la elaboración del estudio de mercado y la fijación de precios del contrato, así como la verificación del cumplimiento del principio de planeación.

Atentamente,

JUAN MANUEL CARRILLO MORENO
Subgerente Administrativo

Proyectó: María Andrea Rodríguez Guerrero
Apoyo Profesional Subgerencia Administrativa