GOBERNACIÓN DE
ARAUCA

Arauca, octubre de 2026

Doctor
RENSON JESUS MARTINEZ PRADA
Gobernador del Departamento de Arauca
Ciudad

REF: **"PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL NUEVO AVALÚO COMERCIAL Y ACTUALIZACIÓN METODOLÓGICA ESTRUCTURAL DEL PREDIO DENOMINADO "FI GOBERNACIÓN DE ARAUCA" (VEREDA BALESEMUCO DEL MUNICIPIO DE TAME - ARAUCA), APLICANDO EL MARCO TÉCNICO VIGENTE DE LA RESOLUCIÓN IGAC NO. 0941 DE 2026, CON EL FIN DE DETERMINAR SU VALOR COMERCIAL ACTUAL BAJO LAS NUEVAS CONDICIONES NORMATIVAS."**

ESTUDIOS PREVIOS

Esta dependencia se permite presentar **ESTUDIO PREVIO**, de conformidad con lo establecido en el numeral 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993; artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015 y subsección 5 del mismo decreto.

De conformidad con lo señalado en los numerales 7 y 12 de 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 ... "*Previo a la apertura de un proceso de selección o de la firma del contrato en el caso que la modalidad de selección sea contratación directa, deberán elaborarse los estudios, diseños y proyectos requeridos, y los pliegos de condiciones*" ...; directrices estás que son extensiva a la modalidad de Selección de Mínima 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 DE LA NECESIDAD QUE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

El Departamento de Arauca, identificado con NIT 800.102.838-5, requiere adelantar el proceso de saneamiento de la propiedad pública inmobiliaria en cumplimiento de los principios constitucionales de la función social y ecológica de la propiedad, así como acatar perentoriamente los mandatos de sentencias judiciales vigentes. Dentro de su haber de propiedades, la entidad territorial cuenta con el predio rural denominado "FI Gobernación de Arauca", ubicado en la vereda Balesemuco, distrito Simón Bolívar, del municipio de Tame, Arauca.

Este inmueble registra una condición particular de ocupación y uso actual: es habitado por aproximadamente 39 familias pertenecientes a la Comunidad Indígena Palma Real, quienes ejercen una explotación de subsistencia agrícola enfocada en cerca de 25

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

hectáreas de cultivos de plátano, maracuyá y yuca (además de ahuyama y patilla), permaneciendo el área restante bajo cobertura de bosque nativo y rastrojo.

Para materializar de forma legal, técnica y transparente la donación del inmueble a favor del Resguardo Indígena de Palma Real, la Gobernación de Arauca tiene la necesidad ineludible de contar con un Informe Técnico de Avalúo Comercial Actualizado y sus respectivos levantamientos topográficos. Esta actuación es indispensable para:

1. Garantizar la certeza y trazabilidad física y jurídica mediante la verificación rigurosa de áreas, linderos y posibles modificaciones prediales, mitigando riesgos de detrimento patrimonial o reclamaciones de terceros.

2. Establecer el valor comercial real del predio bajo el marco metodológico de la Resolución IGAC N.° 0941 de 2026, la cual exige de forma obligatoria la realización de una inspección física directa al inmueble (Artículo 10) y el cumplimiento de rigurosos criterios estadísticos para suelo rural (donde el Coeficiente de Variación no debe superar el 10% en métodos comparativos.

DEFINICIONES:

AVALÚO COMERCIAL: Es una investigación profesional que busca establecer el precio en el mercado de un inmueble, mediante el cual se puede lograr el intercambio justo para ambas partes (comprador y vendedor) de una propiedad en una negociación; independientemente para los terrenos y para las edificaciones en el comprendido.

PREDIOS: Son extensiones o superficies delimitadas cuyo dueño puede ser el Estado (predios públicos) o personas privadas (personas físicas o jurídicas) y estar ubicados en zonas urbanas o rurales, provistos o no de construcciones.

AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES: Detectar las necesidades del mercado y el producto adecuado para el mismo, Si bien sabemos que existe alguna información general sobre el mercado. conocer el detalle, el momento, el lugar y el producto más adecuade, son algunas de las variables que con toda seguridad nos deben conducir al éxito.

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

a. OBJETO:

Contratar para la Gobernación del Departamento de Arauca, el proceso con objeto: **PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL NUEVO AVALÚO COMERCIAL Y ACTUALIZACIÓN METODOLÓGICA ESTRUCTURAL DEL PREDIO DENOMINADO "FI GOBERNACIÓN DE ARAUCA" (VEREDA BALESEMUCO DEL MUNICIPIO DE TAME - ARAUCA), APLICANDO EL MARCO TÉCNICO VIGENTE DE LA RESOLUCIÓN IGAC NO. 0941 DE 2026, CON EL FIN DE DETERMINAR SU VALOR**

COMERCIAL ACTUAL BAJO LAS NUEVAS CONDICIONES NORMATIVAS". Por consiguiente, este proceso técnico es indispensable para garantizar el debido proceso administrativo y evitar el detrimento patrimonial del Estado. Para ello, el dictamen debe someterse con total rigurosidad a los nuevos lineamientos metodológicos, estadísticos y de presentación exigidos por la **Resolución IGAC N.° 0941 de 2026**, la cual regula las condiciones de elaboración de los avalúos comerciales en el país.

b. 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 empresas y servicios administrativos	Servicios inmobiliarios	Servicios de administración inmobiliaria	Servicio de avalúos de inmuebles

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 a las derivadas de las disposiciones legales vigentes que regulan su actividad, las siguientes:

- ✓ Organizar las actividades en la oportunidad indicada por la entidad.
- ✓ Contar con la capacidad técnica requerida para la realización de la actividad.
- ✓ Deberá estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) - Vigente.
- ✓ Atender los requerimientos que la entidad establezco en la realización de la actividad.
- ✓ Deberá estar inscrito en la Categoría 2. Inmuebles Rurales.
- ✓ -Deberá estar inscrito en la Categoría 3. Recursos Naturales y Suelos de Protección.

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 previo Especificaciones Técnicas).

ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD
1	Avalúo comercial del inmueble rural denominado "FI Gobernación de Arauca - Los Andes", ubicado en la vereda Balesemuco del municipio de Tame, Departamento de Arauca, e identificado con el folio de matrícula	Und	1

	inmobiliaria No. 410-79533.		

El contratista deberá elaborar el respectivo avaluó comercial a los siguientes predios

NO.	NOMBRE DE PREDIO	DIRECCIÓN	MUNICIPIO/DEPARTAMENTO	FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA
1	FI Gobernación de Arauca	DISTRITO: Simón Bolívar VEREDA: Balesemuco	DEPARTAMENTO: Arauca MUNICIPIO: Tame	410-79533.	Terreno unidad fisiografica1 25 has – terreno – unidad fisiográfica 2. 113 has +3.000m2

3.1 CONDICIONES DEL SERVICIO

A. Fase Preliminar y Diagnóstico Jurídico-Cartográfico
B. Estudio de Títulos y Antecedentes: Revisar el historial jurídico del predio rural "FI Gobernación de Arauca" (Matrícula Inmobiliaria, cédula catastral, escrituras públicas y actos administrativos) para verificar la titularidad del Departamento de Arauca (NIT 800.102.838-5).
C. Análisis de Decisiones Judiciales: Estudiar detalladamente los mandatos de las sentencias judiciales vigentes que ordenan el saneamiento de la propiedad pública inmobiliaria en este caso particular.
D. Recopilación Cartográfica: Compilar la cartografía base, aerofotografías o imágenes satelitales disponibles del sector de la vereda Balesemuco, distrito Simón Bolívar, municipio de Tame, Arauca, para planificar la intervención en campo.

E. Levantamiento Topográfico y Verificación Física
F. Levantamiento Planimétrico y Altimétrico: Realizar el levantamiento topográfico de precisión en el predio rural, empleando tecnologías de posicionamiento global (GNSS/RTK) o estaciones totales debidamente calibradas.
G. Verificación de Áreas y Linderos: Determinar con rigurosidad técnica la cabida real del inmueble, confrontando la realidad física del terreno con los títulos de propiedad para mitigar riesgos de detrimento patrimonial o reclamaciones de terceros.
H. Delimitación de Áreas de Ocupación y Coberturas:
I. Identificar e incorporar en la cartografía el área de asentamiento y vivienda de las aproximadamente 39 familias de la Comunidad Indígena Palma Real.
J. Georreferenciar las 25 hectáreas (aprox.) de cultivos de subsistencia agrícola (plátano, maracuyá, yuca, ahuyama y patilla).
K. Delimitar el área restante correspondiente a cobertura de bosque nativo y rastrojo, asegurando el enfoque de la función ecológica de la propiedad.

GOBERNACIÓN DE ARAUCA
Calle 20 Carrera 21 Esquina, Telefax 8851946; Código Postal 810001
Arauca-Arauca (Colombia). E-mail: archivogeneral@arauca.gov.co
NIT. 800102838 - 5

L. Generación de Planos: Entregar los planos topográficos definitivos firmados por profesional matriculado, en los formatos requeridos por la autoridad catastral (IGAC) y en archivos digitales editables (DWG, SHP o bases de datos geográficas).

M. Inspección Física e Investigación de Mercado para el Avalúo
N. Inspección Física Directa: Realizar de forma obligatoria la visita e inspección física directa al inmueble rural, de estricto cumplimiento según el Artículo 10 de la Resolución IGAC N.° 0941 de 2026.
O. Investigación de Dinámica Inmobiliaria Rural: Desarrollar el estudio de mercado inmobiliario en el municipio de Tame (sector rural homogéneo), capturando datos de ofertas, transacciones comerciales o transacciones históricas evaluadas.
P. Criterios Estadísticos de Rigor: Aplicar los métodos valuatorios vigentes, garantizando que para los métodos comparativos o de mercado aplicados al suelo rural, el Coeficiente de Variación (CV) no supere el 10%, conforme a las exigencias de la Resolución IGAC N.° 0941 de 2026.

Q. Elaboración y Sustentación del Informe de Avalúo Comercial
R. Informe Técnico de Avalúo Comercial Actualizado: Redactar y estructurar el documento final detallando las características físicas, jurídicas, agrológicas y económicas del predio "FI Gobernación de Arauca".
S. Cálculo del Valor Real: Fijar el valor comercial real del terreno y sus mejoras (si aplica), sirviendo de base legal, técnica y económica para la materialización transparente del trámite de donación a favor del Resguardo Indígena de Palma Real.
T. Sustentación y Ajustes: Sustentar el informe técnico ante los comités de la Gobernación de Arauca o la autoridad competente que lo requiera, y atender las observaciones o solicitudes de aclaración a que haya lugar hasta su aprobación definitiva.

U. Colaborar con la entidad para que el objeto contratado se cumpla y garantizar que este sea de la mejor calidad.
V. Acatar las instrucciones que para el desarrollo del contrato le imparta el Departamento por conducto del supervisor.
W. Dar cumplimiento a las obligaciones con los sistemas de seguridad social integral y presentar los documentos que así lo acrediten, de conformidad con las normas legales.
X. Cumplir con las condiciones técnicas, jurídicas, económicas, financieras y comerciales presentadas en la propuesta.
Y. Reportar de manera inmediata cualquier novedad o anomalía al supervisor del contrato.
Z. Mantener informado al Departamento su dirección para comunicación y notificaciones.
AA. Las demás relacionadas con la naturaleza del objeto a contratar.

OBLIGACIONES DE CADA UNA DE LAS PARTES:

3.1.1 DEL CONTRATISTA:

- Cumplir con el objeto del contrato en la forma, precio y tiempos pactados.
- Ejecutar cada uno de los ítems cumpliendo las características establecidas en las especificaciones técnicas del presente documento.
- Asumir bajo su costo y riesgo todos los costos en que se incurra para la ejecución del contrato.
- Contar con transporte, equipos y herramientas necesarias para la ejecución de las actividades incluida en el presente proyecto.
- Responder por la buena calidad de los materiales, insumos y elementos utilizados en el desarrollo de las actividades que se incluyen en el presente proyecto.
- Disponer del personal profesional o técnico idóneo para desarrollar cada una de las actividades que involucran el presente proyecto.
- Garantizar que todos los empleados y trabajadores dispuestos para la ejecución del contrato se encuentren vinculados por parte del contratista como empleador al régimen contributivo de seguridad social.
- Presentar informes consolidados de avance de actividades y todos los que le sean requeridos por la supervisión del contrato. Al respecto, los informes consolidados serán el soporte valido para el trámite de actas parciales o recibo final según corresponda.
- Atender las consultas y sugerencias del supervisor presentadas por escrito y acatarlas.
- Mantener reserva profesional sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato que resulte del presente proceso.
- Realizar reuniones con el supervisor con el fin de analizar diferentes aspectos técnicos y administrativos relacionados con el proyecto
- Levantar acta de las reuniones realizadas.
- Efectuar los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral de conformidad con la Ley 100 de 1993, los decretos reglamentarios y demás leyes concordantes; realizar los aportes Parafiscales de conformidad con las normas aplicables a la materia; y exigir a sus trabajadores una vez finalizado el contrato paz y salvo por conceptos salariales y prestacionales.
- Suscribir las correspondientes actas de iniciación, recibo final y liquidación del contrato.
- Entregar al Departamento de Arauca una programación de las entregas, conforme a lo previsto en la oferta presentada.
- Suscribir las notas de reunión y el enterado a las observaciones dejadas por el Supervisor.
- Las demás análogas que se requieran y que estén acorde a la naturaleza del contrato.
- El incumplimiento de cualquiera de los ítems establecidos dará lugar a la suspensión del contrato y aplicación de la ley.

3.1.2 DEL DEPARTAMENTO:

- Pagar el valor pactado en la forma y tiempo establecido.
- Exigirle al contratista la ejecución idónea y oportuna del contrato.
- Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y garantías a que hubiera lugar.
- Emitir las autorizaciones y condiciones necesarias para que el contratista preste un servicio adecuado, con calidad y cumplimiento.
- El Departamento de Arauca no adquiere responsabilidad alguna por causa de las actuaciones del contratista.

3.1.3 AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN.

De conformidad con las actividades a desarrollar y la descripción del objeto, el presente proyecto no requiere ninguna autorización, permiso o licencia para su ejecución, de acuerdo con la normatividad vigente en la materia.

3.1.4 INCLUSIÓN PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES

La presente contratación está incluida en el Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad para la vigencia 2026, con el objeto a contratar y sus especificaciones debidamente actualizadas.

3.1.5 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR (TIPO DE CONTRATO):

El Departamento de Arauca de conformidad con el contenido de las actividades, su alcance y naturaleza estima que el eventual contrato que se llegare a suscribir con ocasión al presente proceso de selección corresponderá a un contrato de prestación de servicios.

3.1.6 FOMENTO A LA EJECUCIÓN DE CONTRATOS ESTATALES POR PARTE DE POBLACIÓN EN POBREZA EXTREMA, DESPLAZADOS POR LA VIOLENCIA, PERSONAS EN PROCESO DE REINTEGRACIÓN O REINCORPORACIÓN Y SUJETOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN CONSTITUCIONAL ARTICULO 3 DEL DECRETO 1860 DE 2021.

De acuerdo con el artículo 3 del Decreto 1860 de 2021, se establece:

"(...) ***ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.16. Fomento a la ejecución de contratos estatales por parte de población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional.*** *En los Procesos de Contratación, las Entidades Estatales indistintamente de su régimen de contratación, los patrimonios autónomos constituidos por Entidades Estatales y los particulares que ejecuten recursos públicos fomentarán en los pliegos de condiciones o documento equivalente que los contratistas destinen al cumplimiento del objeto contractual la provisión de bienes o servicios por parte de población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional, garantizando las condiciones de calidad y sin perjuicio de los Acuerdos Comerciales vigentes.*

La participación de los sujetos anteriormente mencionados en la ejecución del contrato se fomentará previo análisis de su oportunidad y conveniencia en los Documentos del Proceso, teniendo en cuenta el objeto contractual y el alcance de las obligaciones.
Esta provisión se establecerá en un porcentaje que no será superior al diez por ciento (10%) ni inferior al cinco por ciento (5%) de los bienes o servicios requeridos para la ejecución del contrato, de manera que no se ponga en riesgo su cumplimiento adecuado.
Previo análisis de oportunidad y conveniencia, la Entidad Estatal incorporará esta obligación en la minuta del contrato del pliego de condiciones o documento equivalente, precisando las sanciones pecuniarias producto del incumplimiento injustificado de esta a través de las causales de multa que estime pertinentes.

El supervisor o el Supervisor, según el caso, realizará el seguimiento y verificará que las personas vinculadas al inicio y durante la ejecución del contrato pertenezcan a los grupos poblacionales enunciados anteriormente.

PARÁGRAFO 1. *Para los efectos previstos en el presente artículo, los sujetos de especial protección constitucional son aquellas personas que debido a su particular condición física, psicológica o social merecen una acción positiva estatal para efectos de lograr una igualdad real y efectiva. Dentro de esta categoría se encuentran, entre otros, las víctimas del conflicto armado interno, las mujeres cabeza de familia, los adultos mayores, las personas en condición de discapacidad, así como la población de las comunidades indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palanquera, Rrom o gitanas. Estas circunstancias se acreditarán en las condiciones que disponga la ley o el reglamento, aplicando en lo pertinente lo definido en el artículo 2.2.1.2.4.2.17 del*

GOBERNACIÓN DE ARAUCA
Calle 20 Carrera 21 Esquina, Telefax 8851946; Código Postal 810001
Arauca-Arauca (Colombia). E-mail: archivogeneral@arauca.gov.co
NIT. 800102838 - 5

presente Decreto. En ausencia de una condición especial prevista en la normativa vigente, se acreditarán en los términos que defina el pliego de condiciones o documento equivalente.
PARÁGRAFO 2. *Para efectos de los Procesos de Contratación regidos por documentos tipo, con sujeción a la potestad prevista en este artículo, la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente regulará el porcentaje de sujetos de especial protección constitucional que el contratista destinará al cumplimiento de las obligaciones, las condiciones para incorporarlos a la ejecución del contrato y las sanciones pecuniarias producto del incumplimiento injustificado de la obligación.*

Conforme a lo anterior, la Secretaría General y Desarrollo Institucional después de realizar el respectivo análisis, considera no procedente incluir en el presente proceso contractual la referida disposición, teniendo en cuenta el objeto contractual, el alcance de las obligaciones contractuales y las especificaciones técnicas requeridas, según las cuales para la ejecución del contrato que se pretende celebrar, no es posible establecer la obligación de vincular personas en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional, ya que por la naturaleza del objeto del contrato, el contratista debe contar con profesionales especialistas en la materia, así como con una experiencia específica para la correcta ejecución del contrato y una logística que permita la realización del evento.

3.2 LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Municipio de Tame, Departamento de Arauca.

3.3 FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

realizará utilizando la modalidad de SELECCIÓN DE MINIMA CUANTIA, de conformidad con lo previsto en el artículo 2 del decreto 1860 de 2021 por el cual se Modifica la Subsección 5 de la Sección 1 del Capítulo 2 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015.

La modalidad de selección de mínima cuantía es un procedimiento sencillo y rápido para escoger al contratista en la adquisición de los bienes, obras y servicios cuyo valor no exceda el diez por ciento (10%) de la menor cuantía de las Entidades Estatales. Esta modalidad de selección tiene menos formalidades que las demás y tiene características especiales.

La modalidad de selección de mínima cuantía es aplicable a todos los objetos de contratación cuando el presupuesto oficial del contrato sea inferior o igual a la mínima cuantía de la Entidad Estatal, sin importar la naturaleza del contrato. Las reglas aplicables a la modalidad de selección de mínima cuantía son las consagradas en el numeral 5 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, que fue modificado por el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011.

En ese mismo sentido, se expidió el Decreto 1860, reglamentario de los artículos 30, 31, 32, 34 y 35 de la Ley 2069 del 2020 (Ley de Emprendimiento). Esta norma establece el procedimiento de mínima cuantía para la contratación con Mipymes y grandes almacenes y la definición de criterios diferenciales de calificación para emprendimientos y empresas de mujeres.

En adelante, para la contratación con valor que no exceda el 10% de la menor cuantía en la entidad estatal se deberá señalar en la invitación para participar en el proceso:

- ✓ "La necesidad que se pretende satisfacer con la contratación.
- ✓ El objeto a contratar identificado con el cuarto nivel del clasificador de bienes y servicios, de ser posible, o de lo contrario con el tercer nivel.
- ✓ Las condiciones técnicas exigidas.
- ✓ El valor estimado del contrato y su justificación.
- ✓ El plazo de ejecución del contrato.
- ✓ El certificado de disponibilidad presupuestal que respalda la contratación."

Además, se indicará la forma como el interesado debe acreditar su capacidad jurídica y la experiencia mínima, si se exige, y el cumplimiento de las condiciones técnicas exigidas, incluyendo las obligaciones de las partes del futuro contrato.

La entidad estatal podrá exigir una capacidad financiera mínima cuando no haya pago contra entrega a satisfacción de los bienes, obras o servicios.

La invitación se publicará por un término no inferior a un dia hábil, para que los interesados se informen de su contenido y formulen observaciones o comentarios, los cuales serán contestados por la entidad antes del inicio del plazo para presentar ofertas.

Dentro del mismo término para formular observaciones se podrán presentar solicitudes para limitar la convocatoria a Mipymes colombianas.

Finalmente, la Entidad Estatal debe revisar las ofertas económicas y verificar que la de menor precio cumple con las condiciones de la invitación. Si esta no cumple, la Entidad Estatal debe verificar el cumplimento de los requisitos de la invitación de la oferta con el segundo mejor precio, y así sucesivamente.

Así, teniendo en cuenta que mediante Decreto No. 008 de 2026, por medio del cual se estableció como cuantía máxima para la contratación de mínima cuantía para la vigencia 2024, la suma de **SETENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA MIL SETECIENTOS VEINTICINCO PESOS M/CTE ($ 78.790.725,00)** y se tiene que para el presente proceso el presupuesto oficial asciende a la suma de **SEIS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE ($ 6.985.000,00);** considerando que se ha de utilizar la modalidad de selección de **MÍNIMA CUANTÍA** como regla para la escogencia del contratista del estado.

El proceso de selección será realizado por la Gerencia Técnica de Contratación Administrativa del Departamento de Arauca, con sujeción a la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y Decreto 1082 de 2015 respetando los postulados del estatuto rector de la

contratación con el fin de garantizar la transparencia y publicidad en la escogencia del mejor proponente para la entidad.

3.4 CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

La oferta más favorable para el presente proceso de selección, y atendiendo a la modalidad de selección del presente proceso, el cual corresponde a una Selección de Mínima Cuantía, se relaciona con el menor precio ofertado; sin perjuicio de lo anterior el proponente con el menor precio deberá cumplir con los requisitos habilitantes.

El Departamento de Arauca de conformidad con el artículo 5 de la ley 1150 de 2007, y con el fin de realizar una selección objetiva, procederá a calificar como hábil, no hábil o hábil condicionado las propuestas presentadas desde la capacidad jurídica, las condiciones de experiencia, capacidad financiera y de organización de los proponentes, como se describe a continuación:

Capacidad jurídica	Criterio habilitante
Capacidad técnica - Experiencia	Criterio habilitante – criterios de ponderación o asignación de puntajes

Dichos criterios se esgrimen en anexos separados conforme al manual de contratación de la entidad, de la siguiente manera:

CAPACIDAD JURÍDICA.

Este capítulo será desarrollado en el anexo No.1 del presente estudio previo, el cual hace parte integral del mismo, y que es desarrollado por la Gerencia Técnica de Contratación Administrativa del Departamento de Arauca.

CAPACIDAD TÉCNICA.

Este capítulo será desarrollado en el anexo No. 2 del presente estudio previo, el cual hace parte integral del mismo, y que es desarrollado por la Secretaría General y desarrollo institucional del Departamento de Arauca.

CRITERIOS DIFERENCIALES.

Este capítulo será desarrollado en el anexo No. 3 del presente estudio previo, el cual hace parte integral del mismo, y que es desarrollado por la Gerencia Técnica de Contratación Administrativa del Departamento de Arauca.

3.5 SUPERVISIÓN

La vigilancia de las obligaciones de este contrato corresponde a la Secretaria 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.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y SU JUSTIFICACION

4.1 VALOR

El valor del presente proceso está determinado por un estudio de mercado, sustentado en tres (3) cotizaciones diferentes, el cual arrojó un valor **SEIS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE ($ 6.985.000,00),** los cuales se utilizarán de conformidad con las necesidades que presente la Administración Departamental y, su plazo perdurará hasta agotar los recursos, sin que se exceda de la presente vigencia.

El valor antes referido, se establece teniendo en cuenta los recursos asignados para la presente vigencia en el rubro presupuestal y, la necesidad de la gobernación del Departamento de Arauca.

4.2. FORMA DE PAGO

El Departamento cancelará al contratista el CIEN POR CIENTO (100%) del valor del contrato; previa cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, entrega de material documental y fotográfico que evidencie la ejecución de las actividades, presentación de factura, suscripción del acta de recibo final y acta de liquidación; y realización de los trámites legales correspondientes ante la Secretaria de Hacienda Departamental.

Todos los documentos de pago deberán ser avalados por el supervisor designado por el Departamento de Arauca.

4.3. LIQUIDACIÓN.

El Contrato se liquidará entre las partes al cumplimiento de su objeto, a más tardar dentro de los cuatro (4) meses siguientes contados a partir de la fecha de vencimiento del plazo del convenio o de la expedición del acto administrativo que ordene su terminación.

.

4.4. JUSTIFICACIÓN

Para determinar la cuantía del presente proceso de contratación se efectuaron solicitudes de cotización a personas naturales y/o jurídicas con establecimientos de comercio que prestan servicios relacionados con las actividades a contratar, de la siguiente manera:

GOBERNACIÓN DE ARAUCA
Calle 20 Carrera 21 Esquina, Telefax 8851946; Código Postal 810001
Arauca-Arauca (Colombia). E-mail: archivogeneral@arauca.gov.co
NIT. 800102838 - 5

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	FERLEY OSPINA PINTO	WILFREDO SARMIENTO ORTIZ	LUIS EDUARDO ROA MARTINEZ	MENOR VALOR POR ITEM	
				VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Avalúo comercial del inmueble rural denominado "El Gobernación de Arauca - Los Andes", ubicado en la vereda Balsemuco del municipio de Tame, Departamento de Arauca, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 410-79533.	UND	1	$ 6.985.000,00	$ 7.100.000,00	$ 10.000.000,00	$ 6.985.000,00	$ 6.985.000,00
						TOTAL	$ 6.985.000,00	$ 6.985.000,00

5. PLAZO DE EJECUCION DEL CONTRATO

El plazo del respectivo contrato será UN (01) MES o hasta agostar la totalidad de los recursos, contado a partir del inicio de ejecución dado en SECOP II.

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

El presente proceso de Contratación se soporta presupuestalmente con el Certificado de disponibilidad presupuestal número 2026-03210 del 01 de octubre de 2026, con cargo al rubro Servicios de avaluó inmobiliario a comisión o por contrato (General) (Fuente de Financiación: Participación del IVA antiguas intendencias y comisarías).

7. GARANTÍAS

Con el fin de garantizar las obligaciones surgidas del contrato, debe constituirse como mecanismo de cobertura cualquiera de las garantías establecidas en el art. 2.2.1.2.3.1.2 del Decreto 1082 de 2015, siempre que con ellas se ampare:

- **CUMPLIMIENTO:** Por una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato y por un término igual al plazo de ejecución del mismo y seis (06) meses más. En todo caso, este amparo deberá mantenerse vigente hasta la etapa de liquidación del contrato.

- **CALIDAD DEL SERVICIO:** Por una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato y por un término igual al plazo de ejecución del mismo y seis (06) meses más.

- **PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES LEGALES E INDEMNIZACIONES LABORALES**: Por una cuantía equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato y por un término igual al plazo de ejecución del mismo y tres (03) años más.

En cualquier evento en que se aumente el valor del contrato o se prorrogue su vigencia, deberá ampliarse o prorrogarse la correspondiente garantía. La Aseguradora responderá AL DEPARTAMENTO DE ARAUCA por el pago de todas las sumas que sean exigibles al

GOBERNACIÓN DE
ARAUCA

CONTRATISTA, por razón del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas del contrato.

Atentamente,

ANDREA DEL PILAR MENDEZ CABEZA
Secretaria General y Desarrollo Institucional

ACTIVIDAD	NOMBRE COMPLETO	CARGO	FIRMA
Reviso aspectos técnicos	YAQUELIN MELGAREJO RIVAS	407-8 Auxiliar Administrativo SGDI	
Proyectó aspectos jurídicos:	OMAR JOSE PORTELA GIL	PROFESIONAL DE APOYO	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustados a las normas y disposiciones legales vigentes, y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma.			

GOBERNACIÓN DE ARAUCA
Calle 20 Carrera 21 Esquina, Telefax 8851946; Código Postal 810001
Arauca-Arauca (Colombia). E-mail: archivogeneral@arauca.gov.co
NIT. 800102838 - 5

ANEXO 1 B.
ANÁLISIS MATRIZ DE RIESGO

I	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la Ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la Ejecución del Contrato?	Persona Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y Revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	General	Interno	planeación	Operacional	Inadecuada elaboración de estudios previos de conveniencia y oportunidad.	Demoras en la formulación jurídica y técnica de los documentos precontractuales, necesarios para la estructuración de procesos de contratación	3	4	7	Alto	contratista	Quien elaborá los estudios previos debe tener claro la necesidad estatal, el objeto y las especificaciones técnicas.	1	1	2	Bajo	NO	Secretaria General y desarrollo Institucional	Noviembre de 2026	Noviembre de 2026	a través de la estructuración de los documentos previos a la contratación.	Antes de publicar en el plan de adquisiciones.
2	General	Interno	Contratación	Operacional	Demoras en el inicio del contrato, debido a la aprobación tardía de documentos de legalización del contrato por parte del Departamento	Retraso en el inicio del objeto del contrato	1	5	6	Alto	contratante	Ordenador del gasto asigna a funcionario que proyecte	1	1	2	Bajo	SI	Secretaria General y desarrollo Institucional	Firmado el contrato	Aprobación de las pólizas y registro presupuestal	Hacer seguimiento a las actividades	Hasta que se expidan los documentos o soportes
3	General	Externo	Contratación	**Operacional**	No se presentan las garantías exigidas en los documentos del proceso o se presenten por fuera de los plazos establecidos para ello.	Retraso en el inicio del objeto del contrato	3	3	6	Alto	contratista	Recurrir al contratista y a la aseguradora para el cumplimiento de la garantía de señalada de la propuesta.	1	1	2	Bajo	SI	Secretaria General y desarrollo Institucional	Suscripción del contrato	Cuando se aprueben las garantías.	Supervisor verifica se aporten los documentos	Cada dos días hasta que se aprueben las garantías o se haga efectiva la póliza de seriedad.

GOBERNACIÓN DE ARAUCA
"COMPROMETIDOS CON LA CALIDAD"
Calle 20 Carrera 21 Esquina, Telefax 8851946; Código Postal 810001
Arauca-Arauca (Colombia). E-mail: archivogeneral@arauca.gov.co
NIT. 800102838 - 5

ANEXO 1 B.
ANÁLISIS MATRIZ DE RIESGO

4	Específico	Externo	Ejecución	**Operacional**	No cumplir con la entrega del avaluó comercial	Incumplimiento del contrato Indemnización por daños y perjuicios causados al contratante	1	5	6	Alto	Contratista	Invitación publica que contenga condiciones claras y de carácter imperativo para el futuro del contratista.	1	1	2	Bajo	NO	Secretaria General y desarrollo Institucional	Una vez ocurrido los hechos	Realizados los documentos	Revisión e inspección de la ejecución del contrato por parte del supervisor	Diario, dependiendo el término de ejecución de contrato.

ÁNDREA DEL PILAR MÉNDEZ CABEZA
Secretaria General y Desarrollo Institucional.

ACTIVIDAD	NOMBRE COMPLETO	CARGO	FIRMA
Proyectó aspectos jurídicos:	OMAR JOSE PORTELA GIL	PROFESIONAL CONTRATADO	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustados a las normas y disposiciones legales vigentes, y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma.			