Arauca, Marzo de 2021

Doctor
JOSÉ FACUNDO CASTILLO CISNEROS
Gobernador del Departamento de Arauca
Presente

Ref: ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
OBJETO: AVALUO COMERCIAL RURAL DEL PREDIO EL MIRADOR, MUNICIPIO DE SARAVENA.

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.

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

De conformidad con lo consagrado en el artículo 111 de Ley 99 de 1993, modificado por el artículo 210 de la Ley 1450 de 2011 y reglamentado por el Decreto 953 de 2013, donde se establece la obligación que los departamentos dedicarán un porcentaje no inferior al 1% de sus ingresos corrientes para la adquisición y mantenimiento de áreas de interés para acueductos municipales y regionales o para financiar esquemas de pago por servicios ambientales y que los recursos de que trata el presente artículo, se destinarán prioritariamente a la adquisición y mantenimiento de las zonas. El departamento de Arauca mediante el contrato de consultoría Nro. 250 de 2014. Cuyo objeto es "PROYECTO PARA IDENTIFICAR, DELIMITAR Y PRIORIZAR LAS ÁREAS DE INTERÉS PARA ACUEDUCTOS MUNICIPALES Y REGIONALES (LEY 1450 DE 2011, ART. 210) EN EL DEPARTAMENTO DE ARAUCA." Permitió consolidar una línea base de 100 predios localizados agua arriba de las bocatomas que surten de agua los acueductos municipales de Fortul, Saravena y Tame y que dichos predios cumplen con los criterios de priorización establecidos en el Decreto 953 de 2013.

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

Que el señor JOSE ABILIO VILLAMIZAR RINCON, identificado con cedula 17.526.221 de Saravena, en calidad de propietario del Predio El Mirador, localizado en la vereda Las Palmeras del Municipio de Saravena, reitero oferta de venta de bien inmueble al Departamento de Arauca.

Que una vez consultado en el Sistema de Información Geográfico para la adquisición de predios (SIPIA) se encontró que el predio fue ofertado inicialmente al Departamento de Arauca en el año 2015. Que el predio se encuentra localizado sobre la subzonas hidrográfica del Rio Arauca, entre los ríos Satoca y San Miguel, los cuales son tributarios del Río Arauca beneficiando a los acueductos municipio de Saravena que representan una población de 126.097 habitantes. Que el predio se encuentra localizado dentro de un área de boscosa que se caracteriza por tener nacederos de pequeñas quebradas que les tributan a los ríos san miguel y Satoca. Que el predio se encuentra muy cercano a dos predios que fueron adquiridos por el Departamento de Arauca, permitiendo la consolidación de un área que contribuye a la conectividad ecosistémicos. Que de acuerdo con el certificado emitido por la Secretaria de Desarrollo Agropecuario y Sostenible el predio se encuentra priorizado para adquisición vía enajenación voluntaria.

De otra parte, el Artículo 6 del decreto 953 de 2013 establece que el procedimiento para la adquisición directa y voluntaria de los predios para los fines previstos en el artículo 111 de la Ley 99 de 1993, modificado por el artículo 210 de la Ley 1450 de 2011, se regirá por el procedimiento establecido en la Ley 388 de 1997 o la norma que la modifique, adicione, sustituya o complemente.

En tal sentido se requiere contar con un avaluó comercial vigente para poder continuar con el proceso de enajenación voluntaria para adquirir el predio ofertado por el señor JOSE ABILIO VILLAMIZAR RINCONpropietario del predio El Mirador de matrícula inmobiliaria Nro. 410-26144.

2. OBJETO A CONTRATAR

2.1 Objeto

Avaluo comercial rural del predio el mirador con numero de Matricula 410-26144, con escritura publica n° 1210 de fecha de 10 de Noviembre de 2016, municipio de Saravena- 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

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, son 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	AVALUO COMERCIAL RURAL DEL PREDIO EL MIRADOR, MUNICIPIO DE SARAVENA.	UNIDAD	1	ESCRITURA PÚBLICA No. 1.210 DE FECHA 10 DE NOVIEMBRE DE 2016 MATRÍCULA INMOBILIARIA 410-26144

- **Especificaciones técnicas**

➢ **COMPONENTE 1: REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES**

El contratista debe elaborar el respectivo avalúo a predio denominado " El Mirador" con matricula inmobiliaria N° **410-26144** basado en la documentación aportada por la Gobernación de Arauca, aplicando las normas y procedimientos.

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 PREDIO

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

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

- ✓ Fotocopia de la Escritura del predio al cúal se le van a realizar el respectivo avalúo o trámite.
- ✓ Fotocopia del Certificado de Libertad y Tradición (Matrícula Inmobiliaria vigente máximo 30 días)
- ✓ Certificado del uso del suelo
- ✓ Copia de la carta catastral
- ✓ Autorización del ingreso para efectuar la visita.

3.2 Lugar de ejecución del contrato

Departamento de Arauca.

3.3 Supervisión

La vigilancia de las obligaciones de este contrato corresponde a la Secretaria de Desarrollo Agropecuario y Sosteniblel 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 JUSTIFICACIÓN

4.1. Valor

El valor del presente proceso esta determinado por un estudio de mercado con tres cotizaciones de diferentes lonjas , el cual arrojo un valor de **TRES MILLONES SETECIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS PESOS M/CTE ($3.709.300)**, con cargo al presupuesto de la vigencia fiscal 2021 rubro **No. 0702020632196038.**

NUEVE MIL TRESCIENTOS PESOS M/CTE ($3.709.300), con cargo al presupuesto de la vigencia fiscal 2021 rubro **No. 0702020632196038.**

Se anexa cuadro de identificación de las cotizaciones realizadas a diferentes lonjas que prestan el servicio de avaluos comerciales rurales, para fin de estimar el estudio de mercado y los valores presentes en las cotizaciones anexadas.

IT	ACTIVIDAD / COMPONENTE	Lonja Inmobiliaria de la Orinoquia	SCA Arauca	Inmobiliaria Arauca	VALOR PROMEDIO
1	Predio Rural El Mirador, Verdeda Las Plameras, Municipio de Saravena (Matricula inmobiliaria 410-26144)	$ 3,748,500	$ 2,500,000	$ 1,700,000	$ 2,649,500
5	**TOTAL**	**3,748,500**	**2,500,000**	**1,700,000**	**2,649,500**

Cuadro estudio de mercado de lonjas inmobiliarias, avaluo comercial rural

El Estudio de mercado indica el valor promedio de las cotizaciones realizadas para el avaluo comercial de predio rural las cuales corresponden a la vigencia 2020, sin embargo, para su actualización a la vigencia 2021 se incremento el 0.7%, porcentaje que se encuentra dentro del rango del IPC para la vigencia inmediatamente anterior.

4.2 Justificación

El presupuesto oficial del valor del proyecto fue elaborado por la Secretaría Desarrollo Agropecuario y Sostenible 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; previa presentación de facturas, soportes de pago de seguridad social, así como informe de actividades avalado por el supervisor del contrato, los cuales deberán presentarse ante la Secretaria de Hacienda, 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, previa presentación de facturas, soportes de pago de seguridad social, así como informe de actividades avalado por el supervisor del contrato, los cuales deberán presentarse ante la Secretaria de Hacienda, 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.

5. PLAZO

El plazo del respectivo contrato será de quince (15) días, contado a partir de la fecha del cumplimiento de los requisitos de ejecución y firma del acta de iniciación.

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

El presente proceso de Contratación se soporta con certificado de Disponibilidad 2021-00994 de 25 de marzo de 2021, rubro **No. 0702020632196038032.**

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. Artículo 2.2.1.2.3.1.17 del Decreto 1082 del 2015.

Atentamente,

ALEXANDER BOTIA AMAYA
Secretario de Desarrollo Agropecuario y Sostenible

Elaboró: Anilsa Bravo Chacon
Profesional Especializado