

ESTUDIO PREVIO CONSULTORIA

A. IDENTIFICACION DEL ESTUDIO

ENTIDAD	EDUBAR S.A.
DEPENDENCIA QUE PROYECTA	Unidad Adquisición Predial y Reasentamiento.
DEPENDENCIA A LA QUE SE DIRIGE	Gerencia General
FECHA	Septiembre 3 del 2010
OBJETO DEL ESTUDIO PREVIO	Definir y sustentar la necesidad para la elaboración de una Consultoría de nueve (9) avalúos correspondientes a los predios requeridos para el proyecto de Recuperación del Espacio Público del Centro Histórico de la ciudad de Barranquilla, Conjunto Plaza San José.

B. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD (Numeral 1º Art. 3 Decreto 2474 de 2.008)

El Distrito de Barranquilla se encuentra ejecutando las obras de Recuperación del espacio público del Centro Histórico, en especial de la Plaza San José, y ha suscrito el Contrato Interadministrativo No. 0152-2009-000040 de fecha 13 de Noviembre de 2009 con la Empresa de Desarrollo Urbano de Barranquilla, para el proceso de Adquisición Predial y Reasentamiento.

El Proyecto es el resultado del Plan Parcial y del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Barranquilla, mediante los cuales se estableció la necesidad de generar más espacio público, recuperando 74.791 M2, en los cinco puntos que se intervendrán entre los cuales está el Proyecto de San José, que abarcará desde la Calle 38 y 39 entre carreras 38 y 38B. Para acometer dicha obra se requerirá la adquisición de los predios que serán objeto de intervención arquitectónica y urbanística, proceso que será ejecutado por la Empresa de Desarrollo Urbano de Barranquilla y la Región Caribe, EDUBAR S.A en representación del Distrito.

El proceso de Ejecución del Plan de Reasentamiento y Adquisición Predial de los proyectos mencionados, requiere la realización del avalúo de los inmuebles que se requieren para el desarrollo de las obras. Lo anterior en atención a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, en relación con el procedimiento de expropiación por vía administrativa.

C. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES, Y LA IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR.

(Numeral 2 Artículo 3 Decreto 2474 de 2.008)

Para poder cumplir con las funciones misionales administrativas y en especial con el Contrato Interadministrativo de Reasentamiento suscrito con el Distrito de Barranquilla, EDUBAR S.A., requiere contratar directamente, a través de una orden de servicios, un evaluador con la idoneidad y experiencias necesarias, supervisado directamente por la Unidad de Adquisición Predial y Reasentamiento, la cual hace parte de la Dirección de Desarrollo Regional y Urbano.

CONDICIONES DE LA ORDEN DE PRESTACION DE SERVICIOS A CELEBRAR

- **OBJETO:** La elaboración por parte de EL CONSULTOR de nueve (09) avalúos comerciales de los predios y/o mejoras ubicados en la Manzana 093, Sector dos del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, en el área que abarcará desde la Calle 38 y 39 entre carreras 38 y 38B y que se requiere para la ejecución de dichas obras.
- **ALCANCE:** El alcance del objeto de la presente orden de servicios, comprende la realización de avalúos comerciales a nueve (09) predios requeridos para la ejecución

del Proyecto de recuperación del espacio público, en el Centro Histórico de la ciudad, y en especial de la Plaza San José” .

- ACTIVIDADES ESPECIFICAS :
 - a. Ejecutar el objeto de la presente orden de servicios en los términos convenidos en los términos de referencia.
 - b. Utilizar únicamente personal idóneo y calificado en el estudio objeto de la presente orden y mantener a disposición de **EDUBAR S.A.** la documentación que acredite tales calidades.
 - c. Ajustar los avalúos cuando la entidad contratante así lo requiera, de acuerdo a las variaciones que se presenten en las áreas.
 - d. Velar por la adecuada y correcta ejecución del contrato.
 - e. Utilizar todos sus conocimientos e idoneidad profesional en la debida asistencia y apoyo a EDUBAR S.A.
 - f. Obrar con suma diligencia en los asuntos encomendados.
 - g. Guardar la debida reserva y confidencialidad sobre la información y documentos que por razón de esta orden de servicios llegare a conocer.
 - h. Estar afiliado al Sistema General de Seguridad Social en Pensiones, en Salud, y a una A.R.P (Administradora de Riesgos Profesionales), así como acreditar ante EDUBAR S.A. el pago de dichos aportes y todo de conformidad con lo establecido en el Decreto 1703 de 2002 y en la ley 797 de 2003.
- PLAZO DE EJECUCION: La orden tendrá una duración de Quince (15) días calendarios, contados a partir del Acta de Inicio.
-
- SUJECIÓN PRESUPUESTAL: El valor de la presente orden de servicios está amparada en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No 000126 del 30 de Agosto del 2010.
-
- PRESUPUESTO ESTIMADO: Las Actividades a ejecutar por parte del CONSULTOR, tienen un presupuesto estimado de CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$4.500.000).

REMUNERACION: EDUBAR S.A. cancelará el valor del contrato así: El Cien por Ciento (100%) del valor del contrato serán cancelados con la presentación de la factura correspondiente, acompañada del acta de recibo final de l avalúo, a satisfacción de EDUBAR. Para tal efecto el acta de Recibo final será suscrita entre el Administrador del contrato y EL CONSULTOR.

RIESGO DE LA CONTRATACION. Efectuado el análisis de riesgos de la presente orden de servicios, se encuentra que la actividad a contratar corresponde a la prestación de un servicio de consultoría en la realización de avalúos comerciales.

- SUPERVISOR O ADMINISTRADOR DE LA ORDEN DE SERVICIO. Harán las veces de administrador o supervisor de la orden de servicios el Jefe de la Unidad de Adquisición Predial y Reasentamiento.

FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

- Numeral 7 y 12 del artículo 25 de la ley 80 de 1.993
- Artículo 2do del Decreto 3576 del 2009.
- Artículo 3ero de Decreto 2474 del 2008.

Cordialmente,

DIANA MARIA AMAYA GIL
Jefe Unidad Adquisición Predial y Reasentamiento.

Proyectó. V.DG.L.
Revisó. BVRR.