CDMB	CORPORACIÓN AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA – CDMB.		
	ELABORÓ: Jefe Oficina de Contratación	REVISÓ: Representante Dirección SIGC	APROBÓ: Director(a) General
CODIGO A BS-FO03 / VERSIÓN 03	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS CDMB		

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	
NUMERO DEL PROCEDIMIENTO	SA-EBE.002-2019
SUBDIRECCION O OFICINA SOLICITANTE	SUBDIRECCION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA
FUNCIONARIO COMPETENTE PARA ELABORAR ESTUDIO PREVIO	OFICINA DE CONTRATACION –ABOG. CHANEL ASOCIO LOPEZ ALDANA
RESOLUCION DE DELEGACION FUNCIONARIO COMPETENTE	RESOLUCION No. 00075 DE 2017
FECHA DE ELABORACION	NOVIEMBRE 6 DE 2019
RESPONSABLE TÉCNICO (Descripción de la necesidad, , ventajas de la contratación, ,Cumplimiento Plan de Acción, naturaleza del objeto, descripción técnica del objeto a contratar, descripción técnica de las obligaciones especiales derivadas del objeto a contratar, análisis económico, origen presupuestal,	SUBDIRECCION ADMINISTRTIVA Y FINANCIERA
Estudio de Títulos	RESPONSABLE : SUBDIRECCION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA
Plan de Enajenación Onerosa	RESPONSABLE : SUBDIRECCION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA – DIRECCION GENERAL RESOLUCION 1179/2019
Evaluación técnica ((Informe de Evaluación Técnica)	SUBDIRECCION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA
Determinación precio mínimo de venta	NIDIA CENTENO MEDINA Subdirección Administrativa y Financiera
RESPONSABLE JURÍDICO (Fundamento legal del estudio previo, descripción jurídica del objeto a contratar, tipo de contrato, régimen normativo del tipo de contrato, fundamentos jurídicos que soportan la modalidad de selección,)	OFICINA DE CONTRATACION –ABOG. ALEX HUMBERTO DIAZ CASTRILLON
Estudio del Sector	Profesional Edison Leonardo Mora Cadena
Analisis de Riesgos	Profesional Edison Leonardo Mora Cadena
FUNDAMENTO LEGAL	Artículo 2.2.1.1.2.1.1 - Artículo 2.2.1.2.2.1.7.Decreto 1081 de 2015
DESCRIPCION DE LA NECESIDAD	
Según el Requerimiento No. 6812, 6810, 6814, 6815, 6816,	

INTEGRANTES DEL COMITE DE CONTRATACION:

DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 047 DE 2014 Y LA LEY 708 DE 2001, LA CDMB COMO ENTIDAD COBIJADA DENTRO DEL CRITERIO FIJADO PARA EL AMBITO DE APLICACIÓN, DEBE ADOPTAR SU PLAN ONEROSO DE ENAJENACIÓN DE BIENES LOS PLANES DE ENAJENACIÓN ONEROSA SON AQUELLOS ACTOS A TRAVÉS DE LOS CUALES LAS ENTIDADES PÚBLICAS REALIZAN UNA IDENTIFICACIÓN DE SUS BIENES INMUEBLES FISCALES QUE NO TIENEN VOCACION PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, QUE NO LOS REQUIERE LA ENTIDAD PARA EL DESARROLLO DE SUS FUNCIONES. ASÍ COMO AQUELLOS QUE NO HAN SIDO SOLICITADOS POR OTRAS ENTIDADES PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS CONTEMPLADOS EN EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO

LA SUBDIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA, EN DESARROLLO DE SUS COMPETENCIAS DEFINIDAS EN EL PROCESO DE GESTIÓN DE LOS RECURSOS FISICOS. ADELANTÓ LA COMPILACIÓN DE INFORMACIÓN QUE PERMITIO BRINDAR LOS ELEMENTOS TECNICOS QLE SOPORTARON LA APROBACIÓN DEL PLAN ONEROSO DE ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES PARA LA VIGENCIA 2019 Y DE ESTA MANERA SE FACULTO A LA DIRECCION GENERAL PARA ADOPTAR EL PLAN Y ENAJENAR LOS BIENES DESCRITOS EN LA RESOLUCION 1179 DE 2019.

UNA VEZ ADOPTADO ESTE PLAN, SE DEBE PROCEDER CONFORME LO ESTABLECEN ESTOS DECRETOS EN LOS TERMINOS DEFINIDOS PARA LA ENAJENACIÓN DE LOS BIENES IDENTIFICADOS

	Según el Requerimiento No. 6812, 6810, 6814,6815, 6816,	
VENTAJAS DE LA CONTRATACIÓN	VENTAJAS DE LA CONTRATACIÓN	CON EL PROCESO SURTIDO DEL PRESENTE REQUERIMEINTO, EL CUAL OBEDECE A LO DISPUESTO EN EL DECRETO 047 DE 2014 Y LA LEY 708 DE 2001 Y CONCUERDA CON LA RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL , SE LOGRARÁ EL PRINCIPIO DE EQUILIBRIO PREESUPUESTAL DURANTE LA VIGENCIA 2019. ESTO PERMITIRÁ A LA INSTITUCIÓN ACCEDER A UNA FUENTE DE RECURSOS POR EL CONCEPTO DE ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES, LOS CUALES SE HA DETERMINADO CUMPLEN CON TODOS LOS CRITERIOS FIJADOS POR EL MARCO NORMATIVO. ESTO REPRESENTA A L A CDMB LA OPORTUNIDAD PARA ROBUSTECER SU GESTIÓN LLEGANDO DE MANERA EFICIENTE, EFICAZ Y EFECTIVA A LAS COMUNIDADES QUE INTEGRAN SU ÁREA DE JURISDICCIÓN, A LA VEZ QUE DISPONE DE UN CONJUNTO DE BIENES QUE RESULTAN ONEROSOS EN SU MANTENIMIENTO Y CUIDADO, SIN QUE REPRESENTEN APORTE AL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES CON LA DISPOSICION DE ESTOS BIENES SE REDUCE DE PASO EL RIESGO LATENTE AL QUE SE HAN VSTO AVOCADOS LOS PREDIOS E INSTALACIONES FISICAS PROPIEDAD DE LA INSTITUCIÓN, LOS CUALES SON OBJETO DE PERSISTENTES INTENTOS POR PARTICULARES, QUE DE MANERA SISTEMATICA HAN INTENTADO APROPIARSE DE ÁREAS EN DIFERENTES LATITUDES DEL ÁREA DE JURISDICCIÓN APROVECHANDO LO DISPENDIOSO QUE RESULTAPARA LA INSTITUCIÓN LA DEDICACIÓN DE RECURSOS HUMANOS Y TECNICOS EN PROCURA DE LA SALVAGUARDA DE LA INTEGRIDAD FISICA, AMBIENTAL Y PATRIMONIAL DE LOS PREDIOS
		EL CAMBIO DE DOMINIO DEL LOS BIENES, EN NINGUN MOMENTO IMPLICARAN VARIACIÓN ALGUNA EN LA VOCACIÓN DEL USO DEL SUELO, POR LO CUAL, EL NUEVO PROPIETARIO, DEBERÁ SOMETERSE A LA OBSERVACIA EN EL USO DEL BIEN DE TODOS LOS DETERMINANTES AMBIENTALES Y LOS USOS ESTABLECIDOS POR LA NORMATIVIDAD Y AUTORIDADES QUE RIGEN LA MATERIA, SIENDO CONVENIENTE PARA LA INSTITUCIÓN, YA QUE DE ESTA MANERA EXISTE CORRESPONSABILIDAD AL PERMITIR EL USO RECOMENDADO, COMPATIBLE Y CONDICIONADO A LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD Y CONSERVACIÓN A LOS CUALES SE DEBE SUPEDITAR.

CONCORDANCIA CON LA MISION Y/O FUNCIONES DE LA ENTIDAD	Según el Requerimiento No. 6812, 6810, 6814, 6815, 6816, CONCORDANCIA CON LA MISION Y FUNCIONES DE LA ENTIDAD: SE CONTRIBUYE EN LA MEDIDA EN QUE EL CUMPLIMIENTO DE LOS PROGRAMAS ESTABLECIDOS EN EL PLAN DE ACCION CORPORATIVO, ESTAN SUJETOS AL ACCESO DE FUENTES QUE PERMITAN LA FINANCIACIÓN NECESARIA PARA LA EJECUCIÓN, EN LO CUAL EL PLAN ONEROSOS DE ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES, SE CONSTITUYE EN UN SOPORTE PARA TAL FIN.
CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE ACCION	Según el Requerimiento No. 6812, 6810, 6814, 6815, 6816, CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE ACCIÓN: MEJORAMIENTO DE LAS ÁREAS ESTRATÉGICAS Y BIENES INMUEBLES DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA.

DESCRIPCION DEL OBJETO A CONTRATAR			
NATURALEZA DEL OBJETO	**BIENES**	**SERVICIOS**	**OBRA PUBLICA**

	X		

ESPECIFICACIONES TECNICAS

ANEXO 1

OBJETO

ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA CDMB QUE CONFORMAN EL PLAN DE ENAJENACION ONEROSO ADOPTADO MEDIANTE RESOLUCION No. 1179 DEL SIETE (7) DE OCTUBRE DE 2019 EXPEDIDA POR EL DIRECTOR GENERAL.

Lote No. 1 Inmueble matricula inmobiliaria 300-374035 (SECTOR CENTRO DE FERIAS –CENFER-)

Lote No. 2 Inmueble matricula inmobiliaria 300-0280821 (SECTOR CENTRO DE FERIAS – CENFER-)

Lote No. 3 Inmueble matricula inmobiliaria 300-280237 (SECTOR CENTRO DE FERIAS – CENFER-)

Lote No. 4 Inmueble matricula inmobiliaria 300-208537 (SECTOR PORVENIR)

Lote No. 5 Inmueble matricula inmobiliaria 300-00811 (SECTOR BALCONCITO CORONA DE ESCARPE)

ALCANCE DEL OBJETO

No se determinó en los requerimientos.

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

No aplica

CONDICIONES DEL CONTRATO

Valor del contrato	El valor del contrato es el que resulte del proceso de selección.
Forma de pago	El pago debe realizarse dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la audiencia de subasta y expedición de la resolución de adjudicación, mediante consignación en la cuenta que determine la entidad ,al que se deducirá el valor del veinte por ciento (20%) consignado para participar en el proceso.

Anticipo o pago anticipado	0 %	No aplica	
Obligaciones de las partes	Obligaciones del contratista	Obligaciones generales del contratista	• Cumplir con los deberes establecidos en el artículo 5 de la ley 80 de 1.993., en consecuencia deberán: a) Colaborar con la Entidad en lo que sea necesario para que el objeto contratado se cumpla y que éste sea de la mejor calidad; b) Acatar las órdenes que durante el desarrollo del contrato le imparta la Entidad; c) Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales; d) Garantizar la calidad de los amparos contratados y responder por ellos; e) No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de obligarlos a hacer u omitir algún acto ohecho. • Suscribir el contrato (escritura publica) y cumplir con los requisitos de legalización, en la oportunidad establecida para el efecto. • Cumplir con las normas sobre seguridad social integral (salud, pensiones, riesgos profesionales) de conformidad con el Art. 50 de la ley 789 de 2002, así como los aportes a parafiscales (ICBF, SENA, CAJAS DE COMPENSACIÓN), respecto del personal utilizado en el cumplimiento del objetocontractual. • Cumplir con las normas tributarias, pagando los impuestos y retenciones a que haya lugar de conformidad con el estatuto tributario • Pagar los costos directos e indirectos que impliquen el cumplimiento del objeto contractual, tales como impuestos, retenciones, tasas, gastos de legalización, transporte, etc. En consecuencia, el precio ofertado se entiende que incluye dichos costos. • Acatar el manual ambiental, seguridad y salud para la contratación de bienes y servicios el cual deberá ser consultado en el siguiente link: http://www.cdmb.gov.co/web/gestion-institucional/contratacion.
		Obligaciones especiales del contratista	• Pagar el precio en la forma estipulada en el pliego de condiciones • Pagar la retención en la fuente, gastos notariales y de registro

			• Suscribir la escritura publica y efectuar la gestión de registro en la Oficina de Instrumentos Públicos
	Obligaciones de la CDMB		• Ejercer la supervisión del contrato a través de un funcionario de la entidad • Suscribir la escritura pública correspondiente • Entregar materialmente los inmuebles
Lugar de ejecución del contrato	La ejecución del contrato se llevara a cabo en el Municipio de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia.		
Plazo	El plazo para el cumplimiento del objeto del contrato de la presente selección es de un (1) mes , contados a partir del acta de inicio del contrato.		
Tipo de contrato	Contrato de compraventa.		
Régimen normativo del tipo de contrato	Artículo 1849. C.C. Concepto de compraventa "La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio."		
Modalidad de selección	Selección Abreviada Causal Enajenación de bienes del Estado		
Justificación	La ley 1150 de 2007 establece en el artículo 2 que "la escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa", señalando como regla general que la selección se efectúe por licitación pública y excepcionalmente mediante selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa. La ley 1474 de 2011 en su artículo 94 adicionó la citada norma incluyendo como modalidad de selección la contratación de mínima cuantía. Normas que establece como regla general que la escogencia del contratista se efectúe por licitación pública y excepcionalmente por selección abreviada, concurso de méritos, contratación		

	directa o mínima cuantía. La citada ley, consagró la modalidad de selección denominada Selección Abreviada "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" y dentro de ella, en el artículo segundo, numeral 2, literal e consagró "a enajenación de bienes del Estado, con excepción de aquellos a que se refiere la Ley 226 de 1995." El Decreto 1082 de 2015 preceptúa en el **Artículo 2.2.1.2.2.1.1. que "**La selección abreviada es la modalidad para la enajenación de bienes del Estado, la cual se rige por las disposiciones contenidas en el presente capítulo, salvo por las normas aplicables a la enajenación de los bienes a cargo del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado y la enajenación de que tratan la Ley 226 de 1995, el Decreto-Ley 254 de 2000 y la Ley 1105 de 2006. Tratándose de enajenación de bienes inmuebles realizado por una Corporación Autónoma Regional y no encontrándose dentro de las regulaciones especiales, es conclusión que la modalidad de selección es la de SELECCIÓN ABREVIADA, CAUSAL ENAJENACION BIENES DEL ESTADO

ANALISIS ECONOMICO - METODO UTILIZADO

		PRECIOS DEL MERCADO		PRECIOS Y DATOS HISTORICOS DE LA CDMB		FUENTES DE INFORMACION OFICIALES O GUBERNAMENTALES		OTROS	AVALUO
Se adjunta avalúo Rad. 5682018er13080 – junio 2019-; Rad. 5682018ER3154 – JUNIO 2019- Rad. 68-307-01-04-0192-0021-000; 68-001-01-04-0751-0026-000; 68-001-01-05-0287-0007-000									

ANALISIS DEL SECTOR

Documento anexo

SELECCIÓN OBJETIVA

REQUISITOS HABILITANTES DE ORDEN JURIDICO

EXIGENCIA	JUSTIFICACION	MEDIO PRUEBA
Que el proponente no se encuentre incurso en causal de inhabilidad o incompatibilidad ni conflicto de interés, ni el personal directivo de la empresa o el equipo de trabajo con que se ejecutarán los servicios contratados.	Dar cumplimiento a lo dispuesto a la ley 80 de 1.993 art. 8 y ss. que establece inhabilidades e incompatibilidades para contratar	Documento escrito en el cual el proponente manifieste no estar incurso en causal de inhabilidad o incompatibilidad.
La propuesta deberá tener una validez de noventa (90) días calendario;	Teniendo en cuenta el lapso de duración de un proceso de selección se busca garantizar que la propuesta se mantenga hasta la suscripción del contrato	Documento escrito en el cual el proponente manifieste no estar incurso en causal de inhabilidad o incompatibilidad.
Demostrar la existencia y representación de la persona jurídica	De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 y 7 de la ley 80 de 1.993 tienen capacidad para celebrar contratos con la **CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA (CDMB)** las personas consideradas legalmente capaces en las disposiciones vigentes. También podrán celebrar contratos los consorcios y uniones temporales.	**Las personas jurídicas** deberán presentar el certificado de existencia y representación legal con fecha de expedición no superior a treinta (30) días hábiles anteriores a la fecha límite de recepción de ofertas, **cuando en el certificado de inscripción en el RUP no conste dicha información.**
Las personas jurídicas nacionales y extranjeras deberán acreditar que su duración no será inferior a la del plazo del contrato y un año más. Con fundamento en el principio de igualdad, el requisito de duración se aplicara a los consorcios y uniones temporales.	Teniendo en cuenta que terminada la ejecución del contrato se debe dar inicio al proceso de liquidación para lo cual el procedimiento de liquidación de mutuo acuerdo debe realizarse dentro de los cuatro meses siguientes	Certificado RUP o de existencia y representación legal
Las personas jurídicas deben demostrar que el representante legal está facultado para celebrar el contrato	La razón de la exigencia es demostrar que el representante legal está autorizado por la Junta de Socios cuando corresponda para presentar oferta y celebrar el contrato y es obligatoria cuando dicha facultad no esté contenida en la información del certificado de Registro Único de Proponentes. O cuando se desprenda del Registro Único de Proponentes que el representante legal de la persona jurídica proponente o integrante de consorcio o unión temporal, requiere de autorización para presentar oferta y suscribir contratos y demás documentos ocasionados con la ejecución contractual. . En el caso de uniones temporales o consorcios cada uno de los representantes legales de cada uno de los integrantes del respectivo consorcio o unión temporal, deben tener autorización para celebrar contratos en suma igual al valor resultante de aplicar el porcentaje de participación al presupuesto oficial	Acta de junta de socios o documento por medio del cual se otorgue la facultad para presentar la oferta y firmar el contrato

Las uniones temporales y consorcios deben acreditar su existencia y representación	El presente requisito tiene relación con la capacidad jurídica del proponente y pretende demostrar la existencia del consorcio o unión temporal, que personas las integran, su representante, duración, términos y extensión de los compromisos, alcance de la responsabilidad de los integrantes, la manifestación de no ceder la participación sin autorización de la entidad.	Documento en que conste su constitución y deberá constar por lo menos: el objeto del Consorcio, tiempo de duración que no debe ser inferior al término de duración del contrato y un (1) año más, las limitaciones del Representante, el porcentaje de participación de cada una de las partes, la indicación que ninguna de las partes podrá ceder su participación en el Consorcio ni a los demás participantes, ni a terceros, sin autorización previa de la CDMB. Cuando la constitución se efectúe bajo la figura de la Unión Temporal se deben señalar los términos y extensión de la participación en la ejecución del proyecto, es decir, se debe especificar que actividades son responsabilidad de cada miembro.
No tener antecedentes disciplinarios, fiscales o contravencionales	Determinar causales de inhabilidad	La Entidad verificará los antecedentes disciplinarios, de no encontrarse en el boletín de responsables fiscales o contravencionales o de policía de los proponentes o integrantes de consorcios o uniones temporales oferentes en el término de verificación de requisitos habilitantes, salvo que los proponentes con la propuesta presente los certificados.
Acreditar cumplimiento obligación de pago de aportes parafiscales	Tiene como justificación dar cumplimiento a lo estipulado en el artículo 50 de la ley 789 de 2002 que dispone "Cuando la contratación se realice con personas jurídicas, se deberá acreditar el pago de los aportes de sus empleados, a los sistemas mencionados mediante certificación expedida por el revisor fiscal, cuando este exista de acuerdo con los requerimientos de ley, o por el representante legal durante un lapso equivalente al que exija el respectivo régimen de contratación para que se hubiera constituido la sociedad, el cual en todo caso no será inferior a los seis (6) meses anteriores a la celebración del contrato. En el evento en que la sociedad no tenga más de seis (6) meses de constituida, deberá acreditar los pagos a partir de la fecha de su constitución" .	**El proponente persona jurídica** deberá allegar la Certificación expedida por el Representante Legal o Revisor Fiscal cuando por mandato legal deba tener, en que haga constar que ha realizado el pago de los aportes a los sistemas de seguridad social, pensiones, riegos profesionales, caja de compensación familiar, Instituto colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de aprendizaje Sena, cuando a ello haya lugar; de conformidad con lo establecido en el Artículo 50 de la Ley 789 del2002
Acreditar régimen de Impuestos	Es de importancia acreditar el régimen por cuanto en la subasta el precio	El proponente debe especificar claramente a cual Régimen del Impuesto a las Ventas (IVA) pertenece (Común o simplificado), mediante la presentación de una fotocopia del RUT (Registro Único Tributario) que tramitó ante la DIAN. Dicho certificado debe estar actualizado
Anexar Fotocopia de cédula de ciudadanía	Verificar la identidad del proponente o del representante legal de la persona jurídica proponente o representante del consorcio o unión temporal	**Fotocopia de cédula de ciudadanía** Todo proponente Persona Natural y el Representante Legal de la persona jurídica, en forma individual o los integrantes personas naturales de Consorcios o Uniones Temporales o sus representantes en el caso de personas jurídicas, deberán anexar la fotocopia de la Cedula de Ciudadanía.

Verificación de haber definido situación militar por parte de los proponentes	Dar cumplimiento a lo dispuesto en art. ARTICULO 36 de la Ley 48 de 1993, Modificado por el art. 111, Decreto Ley 2150 de 1995. De acuerdo con el artículo 20 de la ley 1780 de 2016 aplica para celebrar contratos de prestación de servicios como persona natural con cualquier entidad de derecho público únicamente	El proponente –hombre- persona natural o los integrantes personas naturales de Consorcios o Uniones Temporales podrán anexar fotocopia de la Libreta Militar, de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 37 y 41 Lit. h de la Ley 48 de1993. En el evento que el proponente no anexe fotocopia de la Libreta Militar, la CDMB procederá a su verificación.
La obligación del oferente de declarar por escrito el origen de los recursos que utilizará para la compra del bien.	Dar cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015 Artículo 2.2.1.2.2.1.9.	Documento
El oferente debe consignar a favor de la CDMB un valor no inferior al veinte por ciento (20%) 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.	Obedecer lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015 Artículo 2.2.1.2.2.1.10	Copia consignación

5. ESTIMACION, TIPIFICACION Y ASIGNACION DE RIESGOS

Se encuentra incorporado en el estudio del sector

GARANTIAS DEL PROCESO Y DEL CONTRATO

La ley 1150 de 2007 en su articulo 7 establece

"DE LAS GARANTÍAS EN LA CONTRATACIÓN. Los contratistas prestarán garantía única para el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato. Los proponentes prestarán garantía de seriedad de los ofrecimientos hechos.

Las garantías consistirán en pólizas expedidas por compañías de seguros legalmente autorizadas para funcionar en Colombia, en garantías bancarias

y en general, en los demás mecanismos de cobertura del riesgo autorizados por el reglamento para el efecto. Tratándose de pólizas, las mismas no expirarán por falta de pago de la prima o por revocatoria unilateral. El Gobierno Nacional señalará las condiciones generales que deberán ser incluidas en las pólizas de cumplimiento de los contratos estatales.

El Gobierno Nacional señalará los criterios que seguirán las entidades para la exigencia de garantías, las clases y niveles de amparo de los riesgos de los contratos, así como los casos en que por las características y complejidad del contrato a celebrar, la garantía pueda ser dividida teniendo en cuenta las etapas o riesgos relativos a la ejecución del respectivo contrato.

El acaecimiento del siniestro que amparan las garantías será comunicado por la entidad pública al respectivo asegurador mediante la notificación del acto administrativo que así lo declare.

Las garantías no serán obligatorias en los contratos de empréstito, en los interadministrativos, en los de seguro y en los contratos cuyo valor sea inferior al 10% de la menor cuantía a que se refiere esta ley, caso en el cual corresponderá a la entidad determinar la necesidad de exigirla, atendiendo a la naturaleza del objeto del contrato y a la forma de pago, así como en los demás que señale el reglamento.

Norma de la cual se colige que salvo las excepciones legales los contratistas deben prestar garantía única para el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato y los proponentes garantía de seriedad.

Sin embargo, como el reglamento (Decreto 1082 de 2015) establece en el articulo 2.2.1.2.2.1.10. "***Requisito para la presentación de oferta o postura.*** Para participar en los procesos de enajenación de bienes del Estado, el oferente debe consignar a favor de la Entidad Estatal un valor no inferior al veinte por ciento (20%) 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.

La Entidad Estatal debe devolver al oferente cuya oferta no fue seleccionada el valor consignado, dentro del término establecido en los pliegos de condiciones, sin que haya lugar a reconocimiento de intereses, rendimientos e indemnizaciones, ni el reconocimiento del impuesto a las transacciones financieras.

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. 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.", es indubitable que la consignación del veinte por ciento del precio minimo de venta garantiza el incumplimiento en las condiciones de pago, firma de documentos sujetos a registro o cualquier otro asunto derivado del negocio jurídico, razón por la cual no es viable exigir garantías adicionales
AVALUOS DE LOS BIENES
Documento anexo
PRECIO MINIMO DE VENTA
Mediante memorando OC-1577/2019 la Oficina de Contratación solicito a la Subdirección Administración y Financiera la determinación del precio minimo de venta.

OC— 1577/2019

Bucaramanga, Octubre 23- de 2019

PARA: NIDIA CENTENO MEDINA
Profesional Esp. Subdirección Administrativa y Financiera

DE: OFICINA DE CONTRATACIÓN.

ASUNTO Proceso de venta de inmuebles

Con el fin de *efectuar proyecto de pliego de condiciones, con el debido respeto me permito solicitar lo siguiente:*

1. Precio Mínimo de Venta de los Inmuebles

El Decreto 1082 de 2015 prescribe en el Artículo 2.2.1.2.2.1.7.

Estudios previos. Los estudios y documentos previos deben contener además de lo señalado en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del presente decreto, el avalúo comercial del bien y el precio mínimo de venta, obtenido de conformidad con lo señalado en el presente título"

Norma de la cual se infiere que además del avalúo comercial debe la entidad establecer el precio mínimo de venta.

El articulo 2.2.1.2.2.3.2 del Decreto antes mencionado, dispone:

"Precio mínimo de venta. La Entidad Estatal debe establecer el precio mínimo de venta con base en las siguientes variables:
1. Valor del avalúo. Valor arrojado por el avalúo comercial vigente.
2. Ingresos. Todos los recursos que recibe la Entidad Estatal provenientes del bien, tales como cánones de arrendamiento y rendimientos.
3. Gastos. Todos los gastos en que incurre la Entidad Estatal derivados de la titularidad del bien, la comercialización, el saneamiento, el mantenimiento y la administración del mismo, tales como:
3.1. Servicios públicos.
3.2. Conservación, administración y vigilancia.
3.3. Impuestos y gravámenes.
3.4. Seguros.
3.5. Gastos de promoción en ventas.
3.6. Costos y gastos de saneamiento.
3.7. Comisiones fiduciarias.
3.8. Gastos de bodegaje.
3.9. Deudas existentes
4. Tasa de descuento. Es el porcentaje al cual se descuentan los flujos de caja futuros para traerlos al valor presente y poder con ello determinar un valor equivalente del activo y estará determinada en función de la DTF.
5. Tiempo de comercialización: Corresponde al tiempo que la Entidad Estatal considera que tomará la comercialización de los activos con el fin de calcular los ingresos y egresos

6. Factores que definen el tiempo de comercialización. Los siguientes factores, entre otros, afectan el tiempo de comercialización del activo y permiten clasificarlos como de alta, mediana o baja comercialización:
6.1. Tipo de activo
6.2. Características particulares del activo:
6.3. Comportamiento del mercado.
6.4. Tiempo de permanencia del activo en el inventario de la Entidad Estatal.
6.5. Número de ofertas recibidas.
6.6. Número de visitas recibidas.
6.7. Tiempo de comercialización establecida por el avaluador.
6.8. Estado jurídico del activo.
7. Estado de saneamiento de los activos. Se tendrá en cuenta:
7.1. Activo saneado transferible. Es el activo que no presenta ningún problema jurídico, administrativo o técnico, que se encuentra libre de deudas por cualquier concepto, así como aquel respecto del cual no exista ninguna afectación que impida su transferencia.
7.2. Activo no saneado transferible. Es el activo que presenta problemas jurídicos, técnicos o administrativos que limitan su uso, goce y disfrute, pero que no impiden su transferencia a favor de terceros.
8. 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."

Por tanto, con base en los parámetros establecidos debe determinarse el precio mínimo de venta de cada bien.

2. DOCUMENTOS

- Adjuntar certificado de tradición actualizado
- Escritura pública legible (debe escanearse para anexarla a la plataforma del SECOP II)

ALEX HUMBERTO DIAZ CASTRILLON
Asesor Externo Oficina de Contratación

La Subdirección Administrativa y Financiera mediante memorando SAF 591/2019 consideró que debe tenerse el avalúo como precio minimo de venta

MEMORANDO SAF 591/2019

Bucaramanga, 31 de Octubre de 2019

PARA: **OFICINA DE CONTRATACION**

DE: **NIDIA CENTENO MEDINA**
Coordinadora de Areas de Manejo Especial

ASUNTO: Respuesta sobre precio mínimo de venta de venta del plan oneroso

Por medio del presente oficio le informamos que los predios relacionados a continuación y que hacen parte de plan oneroso, fueron avaluados para la venta por la lonja inmobiliaria de Santander y el Agustin Codazzi respectivamente, motivo por el cual se presume que fueron realizados cumpliendo los parámetros de ley, debiéndose tener el precio mínimo de venta como los precios establecidos en los avalúos comerciales.

N°	MUNICIPIO	DIRECCIÓN	TIPO DE INMUEBLE	MATRICULA INMOBILIARIA	% DE PROPIEDAD	AVALÚO COMERCIAL	FECHA AVALÚO
1.	GIRÓN	LOTE No. 1 o Lote Saldo Ubicado al Costado Sur del Centro de Ferias (CENFER)	Lote de terreno	300-374035	100%	Rad. N°5682018ER13080	Junio de 2019.
2.	GIRÓN	LOTE CDMB ubicado en la parte posterior del Centro de Ferias (CENFER)	Lote de terreno	300-280821	100%	Rad: N°5682018ER3154	junio de 2019
3.	GIRÓN	LOTE 7A ubicado en la parte posterior del Centro de Ferias (CENFER)	Lote de terreno	300-280237	100%	Rad: N°0306 – 2019	septiembre de 2019

4.	BUCARAMANGA	LOTE en la Calle 104 # 5 [illegible], zona verde N° 30 ubicado en el Barrio Porvenir	Lote de terreno	300-208537	100%	Rad: N°030[illegible]	05 de Septiembre de 2019
5.	BUCARAMANGA	Carrera 5 OCC No. 54 – 29, Barrio Balconcito Corona de Escarpe.	Lote de terreno	300 - 00811	100%	Rad: N°0303 – 2019	05 de Septiembre de 2019

Atentamente,

Nidia Centeno Medina
NIDIA CENTENO MEDINA
Coordinadora de Areas de Manejo Especial

Oficina Responsable	Ferley Gonzalez Ortiz	Sub director Administrativo Financiero

C

ANEXOS	Requerimiento técnico No. 6812,6810,6814,6815,6816
	Estudio sector

Funcionario competente,

CHANEL ROCIO LOPEZ ALDANA
Jefe Oficina de Contratación