



ESTUDIO PREVIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

El numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 el cual fue modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011 establece que 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. Así mismo el numeral 7 artículo 25 de la Ley 80 de 1993 señala que 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 de selección del contratista y/o vendedor o al de la firma del contrato, según el caso.

De conformidad con los lineamientos previstos en los numerales 7 y 12 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 y demás normas que modifiquen, reglamenten o sustituyan, se procede a realizar el análisis de conveniencia y oportunidad para establecer la necesidad y oportunidad de realizar la presente contratación.

DEPENDENCIA QUE GENERA LA NECESIDAD.

SECRETARIA DE HACIENDA.

I. DESCRIPCIÓN DE NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

Que el artículo 58 de la Constitución Política expresa: “Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. (...) La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. (...) El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. (...) Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa - administrativa, incluso respecto del precio.”

Que el artículo 82 de la Constitución Política dispone que “Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común”.

Que el artículo 311 la Carta Política dispone que “Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el

desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.”.

Que, el artículo 315 de la Constitución Política establece como atribuciones del alcalde entre otras “(...) 3. Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo...”.

Que el artículo 3 de la Ley 388 de 1997 establece que el ordenamiento territorial constituye en su conjunto una función pública para el cumplimiento de: “1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios (...)”, entre otros fines.

Que el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, dispone que para efectos de decretar la expropiación se debe declarar de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos, entre otros, al siguiente fin: “(...) c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos; ...”.

Que según el artículo 63 de la Ley 388 de 1997, se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa, “cuando la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h), j), k), l) y m),” del artículo 58 de la citada Ley. Es decir, la “Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana; Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;” se encuentra prevista en la Ley como un motivo para proceder a expropiar por vía administrativa.

Que el municipio de Sitionuevo requiere de manera prioritaria adquirir unos predios con los requisitos técnicos donde se puedan desarrollar la ejecución de proyectos de equipamiento municipal (hospitales, instalaciones educativas, parques, escenarios deportivos, infraestructura vial, etc) para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, y de los proyectos productivos agropecuarios, piscícola, emprendimientos asociativos, entre otros”

Que mediante Acuerdo No. 004 del 31 de mayo de 2024, el Concejo, sintonizado con su apuesta al avance del progreso municipal adoptó el Plan de Desarrollo Municipal de Sitionuevo Magdalena para la vigencia 2024-2027, “SITIONUEVO AVANZA”, incluye obras definidas como de importancia estratégica para el desarrollo de la comunidad, por lo que requiere de unos predios donde ejecutarlas, debido a que el municipio no cuenta con terrenos con las características técnicas exigidas para ejecutar esta clase de proyectos y en la actualidad el municipio tiene un déficit habitacional, como la de ejecución de proyectos sociales que mejoren la calidad de vida de sus habitantes.

Que mediante Acuerdo 003 de fecha 12 de abril de 2024, el Concejo Municipal facultó al Alcalde Municipal para la adquisición de lotes de terreno ubicados en la jurisdicción del municipio, con el objeto de desarrollar los proyectos de inversión social que requiere el Municipio.

Que las razones consignadas anteriormente se ajustan a las exigencias de la Ley 388 de 1997, Ley 1742 de 2014, en la medida que se hace necesario declarar por motivos de utilidad pública e interés social para la adquisición de los predios necesarios para la ejecución y puesta en marcha del proyecto.

Teniendo en cuenta lo expuesto, nos complace presentar la siguiente propuesta para la contratación directa para ADQUISICION DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE SITIONUEVO DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA, DE PROPIEDAD DEL SEÑOR MIGUEL DE JESUS PAREJO OSORIO CON CEDULA N° 8.759.314.

II. OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN.

2.1. OBJETO

ADQUISICION DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE SITIONUEVO DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA, DE PROPIEDAD DEL SEÑOR MIGUEL DE JESUS PAREJO OSORIO CON CEDULA N° 8.759.314.

2.2. CLASIFICACIÓN UNSPCC.

La clasificación de los bienes y servicios, objeto del proceso de contratación, son los siguientes:

Clasificación UNSPSC	Producto
95101800	Lotes de terrenos gubernamentales

2.3. DOCUMENTOS ENTREGABLES

En la asesoría y acompañamiento realizado, el contratista y/o vendedor deberá entregar a la entidad y/o el supervisor los productos que se deriven de la prestación del servicio.

2.4. PLAZO DE EJECUCIÓN.

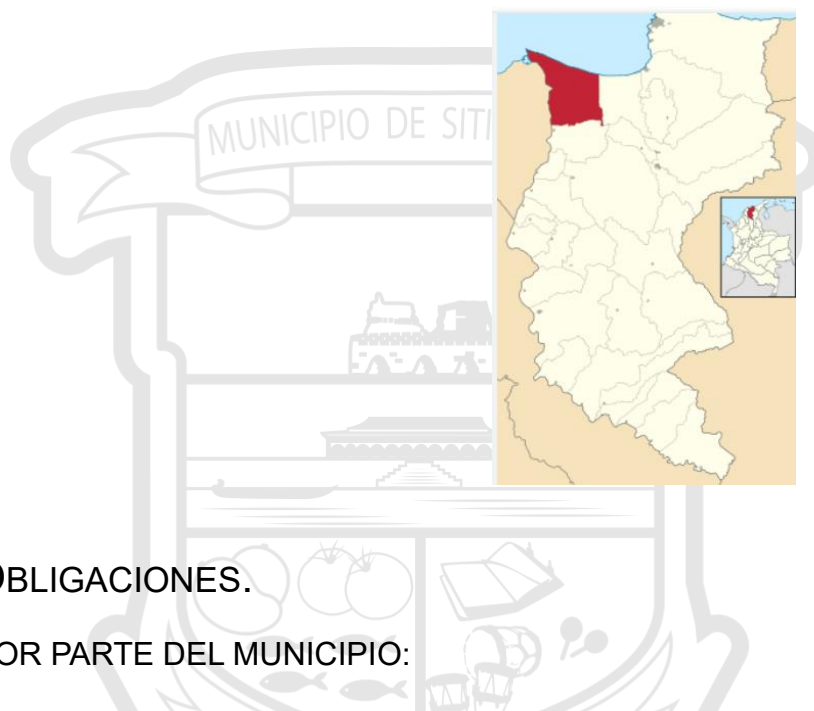
El plazo de ejecución del contrato es indeterminado pero determinable, toda vez que al recaer la naturaleza del contrato sobre un bien inmueble la enajenación debe realizarse por escritura pública e inscribirse en la oficina de instrumentos públicos para después proceder a la entrega material del bien. De todas formas, para efectos fiscales el plazo de ejecución del presente contrato se establecerá en dos (2) meses contados a partir del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 41 de la Ley 80 de 1993.

2.5. LUGAR DE EJECUCIÓN.

El lugar de ejecución es el municipio de Sitionuevo, departamento del Magdalena.

El territorio municipal está dividido en la cabecera municipal, tres corregimientos y diez veredas

Corregimientos	Veredas	
Palermo	Carmona	San Antonio
Buena vista	La Trinidad	Isla San José
Nueva Venecia	Caño Valle	Pensilvana
	Chorro Los Cantillos	Isla Rosa María
	Rodeo	Zarcita



2.6. OBLIGACIONES.

2.6.1. POR PARTE DEL MUNICIPIO:

EL MUNICIPIO se obliga para con EL CONTRATISTA Y/O VENDEDOR a lo siguiente: **(a)** Cancelar el valor del Contrato en la forma y términos establecidos en este contrato. **(b)** Permitir el desarrollo y ejecución del Contrato por parte del CONTRATISTA Y/O VENDEDOR. **(c)** Asumir los riesgos que le correspondan, de conformidad con lo establecido en el cuadro de asignación de riesgos contenido de acuerdo con la modalidad de Contratación. **(d)** Exigir al CONTRATISTA Y/O VENDEDOR, la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato. **(e)** Adelantar las gestiones y acciones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y garantías a que hubiese lugar. **(f)** Ejercer la supervisión en la ejecución de las obligaciones del CONTRATISTA Y/O VENDEDOR, en los términos del artículo 83 de la Ley 1474 de 2011. **(g)** Cumplir con las demás obligaciones que se deriven de la esencia o naturaleza del presente Contrato.

2.6.2. POR PARTE DEL CONTRATISTA Y/O VENDEDOR.

Además de las obligaciones contenidas en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011 y el Decreto 1082 de 2015 y las normas que las modifiquen, reemplacen o sustituyan, las obligaciones específicas derivadas de la propuesta y aquellas contenidas en los Estudios Previos de la contratación, el contratista y/o vendedor se obliga para con EL

MUNICIPIO a: **(a)** Acatar las políticas, lineamientos, instrucciones y procedimientos contenidos en los programas ambientales, Gestión de calidad y Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST implementados por la entidad. Así como participar en las actividades y reuniones convocadas para tales fines. **(b)** Mantener actualizados todos sus documentos en EL MUNICIPIO, especialmente el RUT. En caso de algún cambio en su situación tributaria deberá presentar un nuevo RUT a la dependencia encargada. **(c)** El contratista y/o vendedor en el desarrollo de sus actividades deberá, usar todo el tiempo los elementos de protección personal, velar por el cuidado integral de su salud, y cumplir las normas, reglamentos e instrucciones del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo de la entidad **(d)** Encontrarse a paz y salvo con el pago de los aportes a la seguridad social y parafiscales. **(e)** Asumir los gastos y riesgos que implica el desarrollo del contrato de prestación de servicios apoyo a la gestión bajo su propia responsabilidad; Así como Informar oportunamente al supervisor acerca de los peligros y riesgos latentes en el desarrollo de sus obligaciones contractuales. **(f)** Asistir a las reuniones convocadas por la entidad. **(g)** Cumplir a cabalidad con el objeto del contrato. Realizar seguimiento y control de los asuntos y actividades que le sean asignadas. **(h)** Cumplir con lo establecido en el Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo 1072 de 2015, artículo 2.2.4.6.28. en lo relacionado con el personal a emplear (En caso de que aplique). **(i)** Presentar al supervisor del contrato un informe mensual sobre las actividades realizadas durante la ejecución del contrato. **(j)** Cumplir de buena fe la ejecución de su contrato.

2.7. SUPERVISIÓN.

La supervisión será ejercida por el servidor designado por el Alcalde Municipal, por escrito quien velará por los intereses del MUNICIPIO, de acuerdo al inciso dos del artículo 83 de la Ley 1474 de 2011 y artículo 4º de la ley 80 de 1993, consistirá en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico que sobre el cumplimiento del objeto del contrato, es ejercida por la misma entidad, tendrá las funciones que por la índole y naturaleza del contrato le sean propias, entre otras: 1. Exigirá la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato, constatando la calidad de los servicios ofrecidos. 2. Adelantará las gestiones necesarias para la imposición, reconocimiento y cobros de las sanciones pecuniarias y garantías a que haya lugar. 3. Solicitará la actualización o revisión de los precios cuando se produzcan fenómenos que alteren en contra del MUNICIPIO el equilibrio financiero

del contrato. 4. Adelantará revisiones a los servicios prestados, para verificar que ellos cumplan con las condiciones de calidad ofrecidos, y promoverá las acciones de responsabilidad contra este cuando dichas condiciones no se cumplan. 5. Exigirá que la calidad de los servicios ofrecidos se cumpla. 6. Adelantará las acciones conducentes a obtener la indemnización de los daños que sufra el Departamento en desarrollo o con ocasión del presente contrato. 7. Certificar la ejecución del objeto contractual dentro de las condiciones exigidas. 8. Revisará y aprobará, con su firma, las diferentes actas que resulten de la ejecución del convenio. 10. Velar para que se mantenga vigente la garantía que ampare los riesgos exigidos en el contrato, cuando se requiriese. 11. Informar al municipio sobre los incumplimientos del contratista y/o vendedor para que se tomen las medidas del caso. 12. Avalará la suspensión del convenio, cuando a ello hubiere lugar, por causas justificadas y demostradas. 14. y las demás contempladas en el artículo 84 de la Ley 1474 de 2011.

III. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y/O VENDEDOR Y SU JUSTIFICACIÓN.

Se sustenta la futura contratación con fundamento en lo previsto en el literal i), numeral 4, artículo 2o de la Ley 1150 de 2007, reglamentado por el artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015, las Entidades Estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa, cumpliendo las reglas allí mismas previstas, y a las que se ha dado cumplimiento.

En tal efecto y al no requerirse para su suscripción varias ofertas la administración, lo que significa que, al no existir pluralidad de oferta, no hay lugar a aplicar los factores establecidos en el artículo 22.1.1.2.2.2 del Decreto 1082 de 2015, se procede a tener en cuenta los factores propio de la tipología contractual es

Con base en las ofertas y los distintos aspectos analizados, se concluye que el inmueble ubicado en la Zona urbana Sitionuevo magdalena coordenadas con matrícula inmobiliaria 228-6092 Referencia catastral 0001000007600001001001 Área 608,00 mts2, es el más favorable por cuanto el área construida y el lote de terreno satisface la necesidad de la Entidad.

Que con fundamento en lo anteriormente expuesto, se hace necesario declarar por motivos de utilidad Pública el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 228-6092, con referencia catastral 0001000007600001001001, ubicado en la zona urbana del municipio de Sitionuevo, que consta de un área de terreno de seiscientos ocho metros cuadrados (608,00 mts2) con sus construcciones y cerramientos, quien colma todas nuestras expectativas desde el punto de vista financiero y funcional

TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR: Contrato de Compraventa de inmueble.

IV. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO.

El valor estimado de la contratación es la suma de VEINTICINCO MILLONES NOVECIENTOS DOCE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$25.912.352,00) y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato.

4.1. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

El presente contrato cuenta con afectación presupuestal conforme a certificado de disponibilidad CDP 0121003 obrante en la carpeta contractual, expedido por el Profesional responsable del Área de Presupuesto del municipio con imputación al presupuesto vigencia 2025, el cual se anexa como parte integral del presente documento.

4.2. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO

El valor del contrato será la suma de VEINTICINCO MILLONES NOVECIENTOS DOCE MIL TRECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$25.912.352,00).

El MUNICIPIO realizara un pago final a la entrega del documento de compraventa previamente perfeccionado, y presentación de cuenta de cobro y/o factura electrónica si está obligado a ello.

Nota 1: Nota en todo caso el vendedor acepta y consiente que los pagos a realizar por parte del municipio estarán sometidos al plan mensualizada de caja definido por la entidad sin que por ello exista constitución en Mora.

V. ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO.

El municipio de Sitionuevo, de acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la ley 1150 de 2007 y de los artículos Artículo 2.2.2.1.1.2., Artículo 2.2.1.1.1.6.1., Artículo 2.2.1.1.1.6.3. y el numeral 2 del artículo 2.2.1.2.5.2., del decreto 1082 de 2015 y con base en la Metodología para identificar y clasificar los riesgos elaborado por Colombia Compra Eficiente procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la presente contratación. Ver Anexo A. Matriz de Riegos.

VI. GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD CONTEMPLA EXIGIR EN PROCESO DE CONTRATACIÓN.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, y teniendo en cuenta el análisis de riesgo que se incluye en el numeral anterior, la entidad no exige la constitución de ninguna garantía a cargo del vendedor.

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

Tratándose el presente proceso de contratación directa, el presente proceso no está cobijado por acuerdo comercial.

Dado en el Municipio de Sitionuevo, departamento del Magdalena.



HUMBERTO MARTINEZ RUDAS.

Secretaria de Hacienda.

Municipio de Sitionuevo, Magdalena.

Proyectó: MOBAY SAS

Asesor – Marco Molina Bayona.

Revisó: Asesor 105-01 oficina de Contratación

Dra. Maryuris Pereira Beltrán.

