De conformidad con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 80 de 1993, numeral 7 y 12, modificada por la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, se realizan los presentes estudios previos así:

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

- **Localización:** Municipio de Guatapé.
- **Población de referencia:** 9.072.
- **Población afectada o carente:** 9.072.
- **Población objetivo:** 9.072.

1.1 Causa del problema

El Municipio de Guatapé – Antioquia, en ejercicio de las competencias constitucionales y legales previstas en los artículos 60, 287 y 313 de la Constitución Política, la Ley 136 de 1994, la Ley 1551 de 2012, y especialmente la Ley 226 de 1995, debe administrar de manera eficiente, transparente y responsable los bienes y activos que integran su patrimonio público, incluyendo sus participaciones societarias.

En cumplimiento del literal d), numeral 2 del artículo 91 de la Ley 136 de 1994, el Alcalde Municipal dirige la acción administrativa y asegura el adecuado manejo de los bienes municipales, lo que incluye adoptar decisiones para optimizar el uso, aprovechamiento o disposición de activos que no resultan estratégicos para el cumplimiento de los fines esenciales del Estado.

Actualmente, el Municipio de Guatapé es propietario de 25 acciones ordinarias de la empresa FRIGOANTIOQUIA S.A., equivalentes aproximadamente al 0,48% del capital social. Estas acciones presentan un valor nominal certificado por la empresa de $500.000 cada una, para un total contable de $12.500.000.

No obstante, el valor nominal no refleja el valor económico real de las acciones, en la medida en que este último corresponde al precio que los socios o el mercado están dispuestos a pagar conforme a las reglas de oferta y demanda. En este sentido, durante el proceso de aplicación del derecho de preferencia establecido en la Ley 226 de 1995, uno de los socios manifestó interés en adquirir las acciones y ofreció un valor de $3.000.000 por cada una, cifra que corresponde al precio real de negociación entre partes y que supera ampliamente el valor nominal o contable.

A pesar de la diferencia entre el valor nominal y el valor ofertado, la Ley 226 de 1995, permite que la enajenación se realice por el valor determinado en el mercado, siempre que se garantice el derecho de preferencia, la publicidad y la protección del patrimonio público, condiciones plenamente cumplidas en este caso.

La participación accionaria del municipio es marginal y no le otorga capacidad decisoria, poder de voto relevante, influencia estratégica ni beneficios económicos significativos derivados de

dividendos o valorización. Por tanto, mantener esta inversión no genera utilidad administrativa ni contribuye a los fines esenciales de la gestión pública.

El Concejo Municipal mediante Acuerdo Municipal 020 del 09 de octubre de 2025 acordó lo siguiente, POR EL CUAL SE AUTORIZA PARA ENAJENAR UNOS ACTIVOS DEL MUNICIPIO DE GUATAPÉ, ANTIOQUIA.

La necesidad administrativa consiste en liberar recursos actualmente inmovilizados en una inversión no estratégica, con el fin de destinarlos a programas prioritarios para la comunidad, atendiendo los principios de eficiencia, economía, eficacia y responsabilidad fiscal previstos en el artículo 209 de la Constitución Política y en el artículo 3 de la Ley 80 de 1993.

La decisión de enajenar esta participación accionaria constituye una actuación administrativa racional, orientada al cumplimiento de los fines esenciales del Estado y a la optimización del patrimonio público, permitiendo reasignar recursos hacia sectores de mayor impacto social.

En virtud de lo anterior, se configura la necesidad real y justificada de adelantar el proceso de enajenación directa de las 25 acciones, siguiendo el procedimiento de la Ley 226 de 1995, el cual exige respetar el derecho de preferencia, garantizar la publicidad, proteger el patrimonio público y asegurar la correcta destinación de los recursos obtenidos.

2. OBJETO A CONTRATAR Y SUS ESPECIFICACIONES:

2.1 Objeto: A fin de satisfacer la anterior necesidad, el MUNICIPIO DE GUATAPE requiere contratar la ejecución del siguiente objeto:

“CONTRATO DE COMPRA VENTA DE ACCIONES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE GUATAPÉ - ANTIOQUIA, EN LA EMPRESA FRIGOANTIOQUIA S.A.”.

2.2 Alcance del objeto: Para dar cumplimiento al Objeto contractual se deberán llevar a cabo las siguientes actividades:

- Firmar el contrato de compra venta y los demás requerimientos que sean necesarios.
- Realizar el pago de las acciones conforme a la negociación y precios acordados.
- Realizar todos los tramites tendientes para la legalización y perfeccionamiento de la compraventa (Tramites ante la cámara de comercio respectiva y demás entes que se requieran).

2.3 Especificaciones esenciales:

La persona natural o jurídica que cumpla con las especificaciones requeridas.

Además:

- El comprador no debe tener sanciones que afecten el ejercicio de la profesión. La calidad de profesional debe acreditarse con la tarjeta profesional o en su defecto, el comprobante que certifique que está en trámite, cuando la profesión lo requiera.
- No podrá ser elegido como comprador quien esté incurso en inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de intereses para el ejercicio del cargo.
- Debe además presentar la documentación necesaria para acreditar la experiencia y formación requerida según los presentes estudios previos, de manera que a juicio del Ordenador del Gasto se pueda comprobar la idoneidad del comprador, la cual se certificará y anexará al expediente contractual.
- El comprador debe encontrarse afiliado al Sistema General de Seguridad Social (Salud y Pensión).

Documentos necesarios para certificar experiencia e idoneidad del comprador:

El comprador deberá presentar los siguientes documentos, que reposarán en el expediente contractual y servirán como fundamento para la verificación de los requisitos establecidos en los presentes estudios previos:

- Fotocopia de la cédula de ciudadanía.
- Certificado de existencia y representación legal.
- Propuesta económica del comprador.
- Certificado de antecedentes disciplinarios Procuraduría General de la Nación representante legal y persona jurídica (no superior a 1 mes de expedición).
- Certificado de antecedentes fiscales Contraloría General de la República representante legal y persona jurídica (no superior a 1 mes de expedición).
- Certificado de antecedentes judiciales Policía Nacional representante legal (no superior a 1 mes de expedición).
- Certificado de no estar incurso in inhabilidades e incompatibilidades o conflictos de interés.
- Certificado del registro de deudores alimentarios morosos (Ley 2097 del 2021).
- Registro Único Tributario (RUT) actualizado.

Nota: Los certificados aportados por el comprador serán verificados por la entidad contratante.

- **OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO DE GUATAPÉ:**

1. Ejercer el respectivo control y supervisión en el cumplimiento del objeto del contrato y generar los informes de supervisión, siempre y cuando se cumplan los requisitos para ello.

2. Facilitar al comprador las herramientas necesarias y la información requerida para la ejecución del objeto contractual.

- **OBLIGACIONES DEL COMPRADOR**

1. Cumplir con lo dispuesto en los estudios previos.
2. Acatar las recomendaciones emanadas de los informes de supervisión e implementar inmediatamente los planes de acción y de mejoramiento que se requieran.
3. En ningún momento y por ningún motivo podrá hacer uso de las bases de datos o cualquier otro tipo de información para propósitos diferentes a los establecidos en las actividades a desarrollar.
4. Informar oportunamente al Contratante cuando exista o sobrevenga alguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en la Constitución Política de Colombia o en la Ley.
5. Estar disponible para atender los requerimientos que sobre el objeto contractual determine la entidad contratante, dentro del plazo del contrato.
6. Implementar la normatividad y cumplir con los requerimientos del Sistema Integrado de Planeación y Gestión, propiciando la mejora continua del mismo; en lo relacionado con el objeto del contrato.
7. Presentar al Supervisor del Contrato, los informes relacionados con las actividades ejecutadas, acompañado del pago de la seguridad social y entregar debidamente organizados, todos los archivos y documentos desarrollados durante la ejecución del contrato al supervisor del mismo, para efectos de la expedición del último recibo a satisfacción.
8. Entregar debidamente organizados todos los archivos y documentos desarrollados durante la ejecución del contrato. De todas las actuaciones realizadas deberá reposar copia en el Municipio de Guatapé.
9. Realizar el pago acordado.

- **CAUSALES DE TERMINACIÓN**:

El contrato se podrá dar por terminado por las siguientes causas:

- Por vencimiento del plazo pactado.
- Por mutuo acuerdo entre las partes.
- Cuando cualquiera de las partes así lo considere y notifique a la otra parte de tal decisión por escrito, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.
- Por incumplimiento del contrato por parte de EL COMPRADOR.
- Por fuerza mayor o caso fortuito.
- Por las demás causales estipuladas en la Ley.

2.4 Clasificador de bienes y servicios:

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASES	PRODUCTO
(F) Servicios	80	16	17	00

Código UNSPSC 80161700 Producto: Servicios de recuperación de activos.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL COMPRADOR Y SU JUSTIFICACIÓN JURÍDICA:

La modalidad aplicable para el presente proceso es la CONTRATACIÓN DIRECTA, en razón a que la actuación administrativa que se desarrollará corresponde a un acto de disposición patrimonial del Estado y no a un contrato para la adquisición de bienes, servicios, obras, consultorías o apoyo a la gestión.

La venta de acciones de propiedad del Estado se rige por un régimen especial y prevalente, establecido en la Ley 226 de 1995, normativa que regula integralmente los procedimientos, principios y formalidades para la enajenación de la participación accionaria estatal, razón por la cual no resulta aplicable la causal de contratación directa prevista para la contratación de prestación de servicios profesionales del artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015.

Es claro que la causal corresponde a que no se presenta una pluralidad de oferentes, pues existe un derecho de preferencia en la venta de estas acciones, situación está que implica que solo se le puede vender a estos interesados y a nadie más, pues ya manifestaron su interés en la adquisición de estas acciones.

FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL Y LEGAL DE LA MODALIDAD

- Artículo 60 de la Constitución Política: ordena que la propiedad accionaria del Estado se enajene bajo procedimientos especiales establecidos por la ley.
- Artículo 313, numeral 3 de la Constitución: atribuye al Concejo Municipal la competencia para autorizar la enajenación de bienes municipales.
- Acuerdo Municipal 020 del 09 de septiembre de 2025: autoriza la enajenación de las acciones del Municipio en FRIGOANTIOQUIA S.A.
- Ley 1551 de 2012: regula la administración eficiente del patrimonio municipal.

- Ley 226 de 1995: establece el procedimiento obligatorio para enajenar acciones públicas, incluyendo:

  - Democratización,
  - Derecho de preferencia,
  - Publicidad y transparencia,
  - Protección del patrimonio público,
  - Destinación específica de los recursos.

Por tratarse de una actuación de disposición patrimonial, se encuentra excluida de los procesos de licitación y selección objetiva previstos en la Ley 80 de 1993 (art. 24) y la Ley 1150 de 2007. Esta clasificación ha sido reiterada por la jurisprudencia del Consejo de Estado, que señala que la enajenación de acciones es:

> *"Un negocio jurídico de derecho privado, no encuadrado dentro de las modalidades de selección de la Ley 80, y que por su naturaleza es un acto de disposición patrimonial sometido a régimen especial".*
>
> *(Consejo de Estado, Sección Tercera, 2010, Exp. 18586)*

INAPLICABILIDAD DE LAS CAUSALES DEL DECRETO 1082 DE 2015

El artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 regula los contratos de prestación de servicios, los cuales suponen:

- Prestación intelectual u operativa,
- Apoyo a la gestión,
- Ejecución por persona natural o jurídica.

Dado que no se trata de la contratación de un servicio sino de la venta de un activo, esta causal NO es aplicable.

A pesar de ello es claro que según lo contempla la ley 1150 de 2007, en su artículo 2, numeral 4, como causales contratación directa en su literal g) Cuando no exista pluralidad de oferentes en el mercado;

Esta situación se presenta en atención al derecho de preferencia del que han hecho manifestación los accionistas de esta empresa.

4. DURACIÓN DEL CONTRATO:

El contrato tendrá una duración de **ocho (08) días,** a partir de la firma del acta de inicio y sin superar el 31/12/2025.

5. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y SU JUSTIFICACIÓN:

El valor estimado del contrato es por la suma de **SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MLV ($75.000.000).**

El valor estimado del contrato corresponde al precio total ofrecido por la enajenación de las veinticinco (25) acciones ordinarias de propiedad del Municipio en la empresa FRIGOANTIOQUIA S.A. Si bien cada acción posee un valor nominal de QUINIENTOS MIL PESOS ($500.000), dicho valor no representa el precio real de mercado, toda vez que el valor económico de las acciones se determina por la oferta y demanda existente al momento de su negociación.

En aplicación del valor intrínseco de las acciones se pudo determinar que el precio de las acciones es inferior al valor ofertado, razón por la cual es totalmente viable realizar la venta de las mismas por el precio ofertado que se encuentra superior a este valor intrínseco.

En aplicación de lo dispuesto por la Ley 226 de 1995, el Municipio otorgó el derecho de preferencia a los demás accionistas. Como resultado de este proceso, uno de los socios manifestó interés en adquirir la totalidad de las acciones y presentó una oferta de TRES MILLONES DE PESOS ($3.000.000) por cada acción, valor que refleja el precio de negociación vigente en el mercado interno de la sociedad.

En consecuencia, el valor estimado del contrato de enajenación directa asciende a la suma de:

25 acciones × $3.000.000 = SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE ($75.000.000).

Este valor resulta favorable para el patrimonio público, dado que supera ampliamente el valor nominal y garantiza una venta eficiente, transparente y ajustada a los principios de economía, responsabilidad fiscal y protección del patrimonio público establecidos en el artículo 209 de la Constitución Política y en la Ley 80 de 1993.

5.1 Forma de pago: El valor del contrato se pagará así:

El comprador realizará un único desembolso del 100%, antes del vencimiento del plazo pactado.

6. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE:

Para el presente proceso no aplica la pluralidad de oferentes ni la comparación de ofertas, en razón a que la modalidad es Contratación Directa, derivada de la naturaleza jurídica del negocio: la enajenación de la participación accionaria del Municipio en FRIGOANTIOQUIA S.A., conforme al régimen especial previsto en la Ley 226 de 1995 sobre la enajenación de la propiedad accionaria estatal.

En virtud de lo anterior:

- No se requiere pluralidad de oferentes, dado que la operación no constituye un proceso competitivo de adquisición de bienes o servicios, sino un acto de disposición patrimonial.
- El criterio determinante para la selección del comprador es el ejercicio del derecho de preferencia, consagrado en los estatutos sociales de FRIGOANTIOQUIA S.A., según los cuales los demás socios tienen prioridad para adquirir las acciones objeto de venta.
- En caso de que ninguno de los socios ejerza dicho derecho dentro del término legal otorgado, el Municipio podrá enajenarlas a un tercero interesado, siempre que se respete como mínimo el valor nominal de las acciones y las condiciones establecidas en los presentes Estudios Previos, protegiendo el patrimonio público conforme a los artículos 3, 24 y 25 de la Ley 80 de 1993.
- La selección del comprador, sea socio o tercero, estará condicionada a:
  - Aceptación de las condiciones del contrato de compraventa.
  - Pago total del valor de las acciones.

- Cumplimiento de los requisitos societarios para la inscripción de la transferencia en el Libro de Registro de Accionistas.
- Respeto por el precio mínimo establecido por el Municipio.

- De acuerdo con la Ley 226 de 1995, la entidad estatal debe garantizar que la enajenación se realice bajo criterios de transparencia, protección del patrimonio público y objetividad, razón por la cual el acto de selección se fundamenta exclusivamente en el derecho preferente y en la verificación de capacidad de pago del adquirente.

En consecuencia, la selección del COMPRADOR (comprador) se realizará mediante la aceptación de la oferta de compra por parte de quien ejerza el derecho preferente, o en ausencia de este, del tercero interesado que cumpla con las condiciones previstas en estos estudios y pague el valor total de la participación.

7. ANÁLISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLO:

De acuerdo con el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 el Municipio identificó los siguientes riesgos asociados al presente proceso de contratación:

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se leasigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se iniciael tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	El comprador no cumple con las especificaciones técnicas establecidas en el contrato	Impacto negativo en el logro del objetivo pretendido a través de la contratación	Posible	Alto	Medio	Alta	Municipio	El supervisor del contrato una vez suscrita el acta de inicio, debe reiterar al comprador, las especificaciones requeridas por el municipio, y las que se le obligo con la presentación de la oferta	Raro	Menor	Medio	Alta	si	Supervisor del contrato	Una vez suscrita el acta de inicio	Hasta finalizar el contrato	Seguimiento de las especificaciones técnicas según cronograma	mensual

2	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Retraso en presentación de los servicios solicitados	Retraso o incumplimiento en el alcance del objeto del contrato	Posible	Menor	Medio	Alta	Municipio	Se fijan tiempo de entrega que satisfagan las necesidades de la entidad y que puedan ser cumplidos con el comprador	Raro	Menor	Menor	Media	No	Supervisor del contrato	Una vez suscrita el acta de inicio	Hasta finalizar el contrato	Seguimiento al cumplimiento y al tiempo de las actividades asignadas, según especificaciones técnicas y cronograma de entrega	mensual

8. GARANTÍAS QUE SE REQUIEREN EN EL PRESENTE PROCESO DE CONTRATACIÓN:

Después del análisis de riesgos y de determinar que la modalidad adecuada es la de contratación directa, se concluye que, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5., del Decreto 1082 de 2015, no se exigirán garantías en el presente proceso de contratación, toda vez que el pago de honorarios al comprador se realiza previa verificación del cumplimiento de las obligaciones contraídas.

Decreto 1082 de 2015. "Artículo 2.2.1.2.1.4.5. *No obligatoriedad de garantías.* En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos".

9. INDICAR SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL:

Acorde a lo establecido por Colombia Compra Eficiente, "*Las Entidades Estatales no deben hacer este análisis para los Procesos de Contratación adelantados por las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía*".

10. SUPERVISIÓN:

La Supervisión será ejercida por la Secretaría de Hacienda.

11. MULTAS Y CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA:

Multas: En caso de que el comprador se constituya en mora o incumpla injustificada y parcialmente alguna de las obligaciones que asume en virtud del presente contrato, el Municipio podrá imponerle, mediante resolución motivada, multas sucesivas por el 0.5% del valor total del contrato sin exceder el 10% del valor del mismo y sin perjuicio de hacer efectiva la cláusula penal, o de la declaratoria de caducidad del contrato.

Cláusula penal pecuniaria: En caso de incumplimiento injustificado definitivo o parcial del objeto del contrato o definitivo de cualquiera de las obligaciones contraídas en el contrato o declaratoria de caducidad, el Comprador conviene en pagar al Municipio de Guatapé una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, suma que el Municipio hará efectiva mediante el cobro de los saldos que adeude al Comprador, si los hubiere, para lo cual se entiende expresamente autorizado con la suscripción del contrato; si esto no fuere posible, se cobrará por vía judicial.

La aplicación de la cláusula penal no excluye la indemnización de perjuicios causados y no cubiertos en su totalidad por el monto establecido como tasación anticipada de los

mismos. Igualmente, la aplicación de la cláusula penal no exime al comprador del cumplimiento de la obligación principal.

ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO

1. Aspectos generales:

Para el presente proceso no aplica la pluralidad de oferentes ni la comparación de ofertas, en razón a que la modalidad es Contratación Directa, derivada de la naturaleza jurídica del negocio: la enajenación de la participación accionaria del Municipio en FRIGOANTIOQUIA S.A., conforme al régimen especial previsto en la Ley 226 de 1995 sobre la enajenación de la propiedad accionaria estatal.

2. Análisis de la demanda:

- No se requiere pluralidad de oferentes, dado que la operación no constituye un proceso competitivo de adquisición de bienes o servicios, sino un acto de disposición patrimonial.
- El criterio determinante para la selección del comprador es el ejercicio del derecho de preferencia, consagrado en los estatutos sociales de FRIGOANTIOQUIA S.A., según los cuales los demás socios tienen prioridad para adquirir las acciones objeto de venta.
- En caso de que ninguno de los socios ejerza dicho derecho dentro del término legal otorgado, el Municipio podrá enajenarlas a un tercero interesado, siempre que se respete como mínimo el valor nominal de las acciones y las condiciones establecidas en los presentes Estudios Previos, protegiendo el patrimonio público conforme a los artículos 3, 24 y 25 de la Ley 80 de 1993.
- La selección del comprador, sea socio o tercero, estará condicionada a:
  - Aceptación de las condiciones del contrato de compraventa.
  - Pago total del valor de las acciones.
  - Cumplimiento de los requisitos societarios para la inscripción de la transferencia en el Libro de Registro de Accionistas.
  - Respeto por el precio mínimo establecido por el Municipio.

- De acuerdo con la Ley 226 de 1995, la entidad estatal debe garantizar que la enajenación se realice bajo criterios de transparencia, protección del patrimonio público y objetividad, razón por la cual el acto de selección se fundamenta exclusivamente en el derecho preferente y en la verificación de capacidad de pago del adquirente.

3. Análisis de la oferta:

De acuerdo al análisis realizado se puede concluir que la persona que ofrece el servicio requerido cuenta con la idoneidad y experiencia necesaria en el área.

4. Convocatoria a las veedurías ciudadanas:

Las Veedurías Ciudadanas, establecidas de conformidad con la ley, podrán desarrollar su actividad durante la etapa precontractual, contractual y postcontractual de los procesos de contratación, haciendo recomendaciones escritas y oportunas ante EL MUNICIPIO y ante los organismos de control del Estado, para buscar la eficiencia institucional y la probidad en la actuación de los funcionarios públicos. Así mismo, podrán intervenir en todas las audiencias que se realicen durante el proceso.

De acuerdo con lo anterior esta entidad se permite convocar a las veedurías ciudadanas para efectos del correspondiente control de la gestión contractual que se ha iniciado para la contratación descrita en el presente estudio previos.

Guatapé (Antioquia), 16 de diciembre del 2025.

Original firmado
David Esteban Franco Vallejo
Alcalde Municipal de Guatapé

ELABORÓ:	REVISÓ:	APROBÓ:
Wilmar Buriticá / Abogado Oficina de contratacion	*Durley Ramírez Zuluaga Secretaria de Hacienda*	*David Esteban Franco Vallejo*