ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

OBJETO: CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA PARA LA ADQUISICIÓN DE UN PREDIO RURAL DESTINADO A LA AMPLIACIÓN Y OPTIMIZACIÓN DEL RELLENO SANITARIO DEL MUNICIPIO DE ALEJANDRÍA, ANTIOQUIA, EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN EL ACUERDO N.º 04 DEL 21 DE MAYO DE 2025 DEL CONCEJO MUNICIPAL Y FINANCIADO CON RECURSOS DEL CONTRATO N.º 0062 DE EMPRÉSTITO Y PIGNORACIÓN DE RECURSOS SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA – IDEA Y EL MUNICIPIO DE ALEJANDRÍA.

INTRODUCCIÓN

La función de compras debe estar orientada a satisfacer las necesidades de las Entidades Estatales y a obtener el mayor valor por el dinero público. Las Entidades Estatales deben entender claramente cuál es su necesidad y cómo pueden satisfacerla, por lo cual, deben conocer y entender cómo y con quién pueden establecer la relación que permite satisfacer la necesidad identificada. Para el efecto es necesario que las Entidades Estatales conozcan el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad.

Entender el mercado del bien o servicio que la Entidad Estatal pretende adquirir permite diseñar el Proceso de Contratación con la información necesaria para alcanzar los objetivos de eficacia, eficiencia, economía, promoción de la competencia y manejo del Riesgo

En desarrollo de lo señalado en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1. del decreto 1082 de 2015, el Análisis relativo al objeto del Proceso de Contratación, por parte de las entidades Estatales estarán conformados por las siguientes perspectivas:

I. LEGAL
II. COMERCIAL
III. FINANCIERA
IV. ORGANIZACIONAL
V. TÉCNICA
VI. ANÁLISIS DEL RIESGO

PERSPECTIVA LEGAL:

La normatividad aplicable en la que se involucran los actores del presente proceso de contratación es la siguiente:

- Ley 80 de 1993, por medio de la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.
- Ley 1150 de 2007, Se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos.
- Decreto 1082 de 2015, Por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública.
- Estatuto Antitrámites Decreto 19 de 2012, Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública.

- Decreto 1464 de 2010, Por el cual se reglamenta parcialmente la ley 1150 de 2007 en relación con la verificación de las condiciones de los proponentes y su acreditación para el Registro Único de Proponentes a cargo de las Cámaras de Comercio y se dictan otras disposiciones.
- Ley 489 de 1998 Organización y Funcionamiento de la Administración Pública.
- Ley 816 de 2003 Apoyo a la industria Nacional.
- Ley 1474 de 2011, por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública.
- Ley 1437 de 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
- Decreto 1372 de 1992, reglamentario del Estatuto Tributario y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 111 de 1996, compilación de normas que conforman el Estatuto Orgánico del Presupuesto.
- Ley 1607 de 2012, Por la cual se expiden normas en materia tributaria y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 0862 de 2013, por medio del cual se reglamenta parcialmente la Ley 1607 de 2012
- Ley 2046 de 2020
- Ley 2069 de 2020
- Ley 2160 de 2021
- Decreto 1860 de 2021
- Decreto 248 de 2021
- Ley 2195 de 2022

Que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de los mismos. Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea. Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, ley 2069 de 2020, y el Decreto 1860 de 2021 se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales.

II. PERSPECTIVA COMERCIAL

Desde la perspectiva comercial, el mercado relevante para la presente contratación corresponde al mercado de predios rurales con aptitud para uso ambiental y de disposición final de residuos sólidos, específicamente aquellos que permitan la ampliación y optimización de un relleno sanitario existente.

Este mercado se caracteriza por:

Oferta limitada, debido a las restricciones ambientales, normativas y de localización que deben cumplir los predios para este tipo de uso.

Condiciones no estandarizadas, dado que los predios rurales no son bienes fungibles, pues cada uno presenta particularidades propias en cuanto a ubicación, topografía, accesos, entorno ambiental, restricciones legales y compatibilidad con el uso del suelo.

Alta incidencia de factores regulatorios, como licencias ambientales, compatibilidad con el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos – PGIRS, y determinantes de ordenamiento territorial.

En este contexto, el predio objeto de análisis presenta condiciones comerciales singulares, al encontrarse contiguo o funcionalmente relacionado con el relleno sanitario existente, lo que reduce costos de operación, transporte, adecuación y gestión ambiental, y lo posiciona como una opción comercialmente más favorable frente a otros predios rurales disponibles en el mercado regional.

En consecuencia, la selección del predio no obedece a una preferencia subjetiva, sino a un análisis comercial objetivo, en el cual se concluye que las alternativas existentes no ofrecen condiciones equivalentes o más favorables para satisfacer la necesidad pública identificada.

III. PERSPECTIVA FINANCIERA

Desde la perspectiva financiera, la adquisición del predio se enmarca dentro de una inversión pública estratégica, financiada con recursos provenientes del Contrato N.º 0062 de empréstito y pignoración de recursos suscrito con el Instituto para el Desarrollo de Antioquia – IDEA, conforme a lo autorizado por el Acuerdo N.º 04 del 21 de mayo de 2025 del Concejo Municipal.

El análisis financiero considera:

La existencia de avalúo comercial vigente, elaborado por entidad o perito idóneo, que fija el valor del predio conforme a precios de mercado y descarta riesgos de sobrevaloración.

La disponibilidad de recursos y la sostenibilidad fiscal del Municipio, al tratarse de un gasto de inversión autorizado y planificado.

La optimización del gasto público, dado que la ampliación del relleno sanitario en el mismo entorno geográfico evita mayores erogaciones futuras asociadas a la adquisición de nuevos terrenos, apertura de vías, adquisición de servidumbres o implementación de infraestructuras paralelas.

Así, la operación resulta financieramente viable, eficiente y proporcional, en la medida en que el costo de adquisición se encuentra alineado con el valor comercial del bien y con los beneficios económicos derivados de la continuidad y optimización del servicio público de disposición final de residuos.

IV. PERSPECTIVA ORGANIZACIONAL

Desde la perspectiva organizacional, el Municipio de Alejandría cuenta con la capacidad institucional y administrativa para adelantar el proceso de adquisición del predio y su posterior incorporación al patrimonio público.

En particular:

La Secretaría de Planeación e Infraestructura lidera la estructuración técnica del proceso, en atención a sus competencias en ordenamiento territorial, infraestructura y planeación institucional.

La Secretaría de Hacienda garantiza la correcta imputación presupuestal, la gestión del empréstito y la sostenibilidad financiera de la operación.

La Asesoría Jurídica del Municipio acompaña el proceso en la verificación de la situación jurídica del inmueble y la estructuración del negocio jurídico de promesa de compraventa.

Adicionalmente, el uso de la promesa de compraventa como instrumento previo permite a la administración:

Condicionar los pagos al saneamiento jurídico del predio.

Mitigar riesgos asociados a gravámenes, pasivos o limitaciones al dominio.

Garantizar una transición ordenada hacia la escritura pública de compraventa.

Lo anterior evidencia que el Municipio cuenta con una estructura organizacional adecuada para gestionar de manera eficiente y controlada el proceso contractual.

V. PERSPECTIVA TÉCNICA

Desde la perspectiva técnica, el predio rural objeto de la promesa de compraventa cumple con las condiciones mínimas y necesarias para la ampliación y optimización del relleno sanitario municipal, tales como:

Ubicación estratégica, compatible con la infraestructura existente del relleno sanitario.

Extensión suficiente para garantizar la vida útil proyectada del sistema de disposición final de residuos.

Condiciones físicas y topográficas que permiten la adecuación técnica del terreno.

Compatibilidad con el uso del suelo y con los instrumentos de planeación ambiental y territorial.

Posibilidad de articularse con el PGIRS municipal y las obligaciones ambientales vigentes.

Desde este enfoque, el predio analizado resulta técnicamente idóneo, en tanto permite garantizar la continuidad del servicio público esencial de manejo y disposición final de residuos sólidos, sin generar impactos desproporcionados ni requerir intervenciones adicionales que encarezcan o dificulten su implementación.

ESTUDIO DE LA OFERTA

Tratándose de la adquisición de un bien inmueble, el análisis de oferta no se refiere a proveedores en sentido tradicional, sino a la identificación de predios disponibles que cumplan con las condiciones técnicas, jurídicas y de localización requerida

¿Quién vende? La entidad ha podido identificar posibles oferentes en el mercado regional en especial en el **Sector de infraestructura** con capacidad de proveer lo requerido en el objeto del presente

estudio.

¿Dinámica de producción, distribución y entrega del bien o servicio?

Tratándose de la adquisición de un bien inmueble, no existe una dinámica de producción o distribución en sentido tradicional, como ocurre en los mercados de bienes o servicios estandarizados. En este caso, la dinámica se relaciona con la disponibilidad jurídica y material del predio, así como con el proceso de transferencia del derecho de dominio.

En este contexto, el inmueble objeto del presente proceso corresponde a un bien existente, identificado con matrícula inmobiliaria No. 026-11370, cuya titularidad se encuentra en cabeza de los propietarios que participan en el negocio jurídico. La "disponibilidad" del bien no depende de procesos productivos, sino de la voluntad de sus titulares para enajenarlo y de la viabilidad jurídica para su transferencia.

La "distribución" del bien se materializa a través de la estructuración del negocio jurídico de compraventa, en el cual se definen las condiciones de negociación, incluyendo el precio, la forma de pago y las obligaciones de las partes, especialmente aquellas relacionadas con el saneamiento jurídico del inmueble.

Por su parte, la "entrega" del bien se concreta en dos momentos: (i) la suscripción de la escritura pública de compraventa, mediante la cual se transfiere el derecho de dominio a favor del Municipio de Alejandría, y (ii) la entrega material del inmueble, la cual deberá realizarse en las condiciones pactadas, libre de ocupantes y de cualquier limitación al dominio, dejando constancia mediante acta suscrita entre las partes.

En consecuencia, la dinámica del presente proceso se centra en la verificación de la situación jurídica del inmueble, el cumplimiento de las condiciones pactadas en la promesa de compraventa y la materialización de la transferencia del dominio, más que en procesos de producción o logística de distribución propios de otros sectores económicos.

ENTIDAD	OBJETO	AÑO
ALCALDÍA MUNICIPIO DE GARAGOA	PROMESA DE VENTA DE UN INMUBLE con Matrícula Inmobiliaria 078-16910 con Código Predial Nacional 152990100000002280002000000000 ubicado en la vereda Resguardo Manzanos Arriba del Municipio de Garagoa	2026
UNIVERSIDAD PEDAGÓGICA NACIONAL	Contrato promesa de compraventa	2026
ALCALDIA MUNICIPAL DE TURBACO BOLIVAR	PROMESA DE COMPRAVENTA	2025

ESTUDIO DE LA DEMANDA

PROCESOS HISTORICOS DE LA ENTIDAD:

El estudio de la demanda se realizó analizando antecedentes de adquisición de bienes con características técnicas similares a los que en la actualidad se requieren, para ello se analizan procesos de la Entidad que han realizado compras de los mismos productos entre los cuales se encuentran los siguientes contratos suscriptos por la entidad:

El Municipio de Alejandría no ha adelantado recientemente procesos contractuales orientados a la adquisición de predios rurales destinados a la ampliación y optimización del relleno sanitario municipal; sin embargo, la ausencia de antecedentes contractuales directos no constituye un impedimento para la estructuración del presente proceso, en la medida en que la necesidad identificada responde a circunstancias actuales, objetivas y verificables asociadas a la continuidad del servicio público de disposición final de residuos sólidos, soportándose el análisis en la normatividad aplicable, el estudio del mercado inmobiliario rural y el avalúo comercial vigente, en observancia de los principios de planeación, selección objetiva, economía y eficiencia que rigen la contratación estatal.

PERSPECTIVA DE ANALISIS DEL RIESGO:

Mecanismos de cobertura para garantizar obligaciones:

El estudio de riesgos busca estimar, tipificar y asignar los riesgos previsibles involucrados en la contratación (Artículo 4 Ley 1150 de 2007), las implicaciones económicas de los mismos y su mecanismo de cobertura.

La entidad evaluó el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expidió Colombia Compra Eficiente. El resultado de este ejercicio es la siguiente matriz de riesgos:

De acuerdo con la metodología de Colombia Compra Eficiente, se identifican los Riesgos que afectan la ejecución del contrato:

La entidad evaluó el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expidió Colombia Compra Eficiente. El resultado de este ejercicio es la siguiente matriz de riesgos:

ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS		
MATRIZ CALIFICACIÓN DEL	**PROBABILIDAD**	**CUANTIFICACIÓN**
CASI CIERTO	Se espera que ocurra en la mayoría de las	5
PROBABLE	Probablemente ocurra en la mayoría de las	4
POSIBLE	Es posible que ocurra algunas veces	3
IMPROBABLE	Podría ocurrir algunas veces	2
RARO	Su ocurrencia es demasiado eventual.	1

TIPO DE RIESGO	DESCRIPCIÓN DEL EVENTO	CONSECUENCIA	PROB.	IMP.	VAL.	CATEGORÍA	ASIGNACIÓN (¿Quién responde?)	TRATAMIENTO / MITIGACIÓN
Jurídico	Existencia de gravámenes, limitaciones o pasivos ocultos sobre el predio	Imposibilidad de perfeccionar la compraventa y afectación patrimonial	2	4	8	Medio	Promitente Vendedor	Condicionar pagos al saneamiento total; revisión de certificado de tradición actualizado; cláusula de saneamiento e indemnidad

Jurídico	No perfeccionamiento de la escritura pública dentro del plazo pactado	Retraso en la ejecución del proyecto y riesgos financieros	2	3	6	Medio	Promitente Vendedor	Establecer plazos claros; cláusula penal; posibilidad de terminación unilateral por incumplimiento
Financiero	Variación injustificada del precio del predio	Afectación del principio de economía y posible detrimento	1	4	4	Bajo	Municipio	Precio fijo conforme a avalúo comercial vigente; prohibición de reajustes
Financiero	Falta de disponibilidad efectiva de recursos del empréstito	Suspensión del proceso o incumplimiento contractual	1	4	4	Bajo	Municipio	Expedición previa del CDP; verificación de cronograma de desembolsos del empréstito
Técnico	El predio no resulta técnicamente apto para la ampliación del relleno sanitario	Imposibilidad de ejecutar el proyecto y necesidad de nueva adquisición	1	5	5	Bajo	Municipio	Estudios técnicos y ambientales previos; verificación de compatibilidad con PGIRS y uso del suelo
Ambiental	Restricciones ambientales sobrevinientes que limiten el uso del predio	Ajustes al proyecto o mayores costos de adecuación	2	4	8	Medio	Municipio	Articulación con autoridad ambiental; incorporación de condicionamientos ambientales en la planeación
Administrativo	Retrasos en trámites internos (actos administrativos, registros, supervisión)	Dilación en la ejecución del negocio jurídico	2	2	4	Bajo	Municipio	Cronograma interno de gestión; designación clara de responsables
Contractual	Incumplimiento del promitente vendedor en la entrega material del predio	Retraso en la puesta en marcha del proyecto	2	3	6	Medio	Promitente Vendedor	Entrega material condicionada; acta de entrega; cláusula penal
Social	Oposición comunitaria o conflictos sociales en el entorno del predio	Afectación del desarrollo del proyecto	1	3	3	Bajo	Municipio	Socialización previa; articulación con comunidad y actores locales
Fiscal	Observaciones de entes de control por debilidades en la planeación	Apertura de procesos de responsabilidad fiscal o disciplinaria	1	5	5	Bajo	Municipio	Estudio previo robusto; avalúo vigente; matriz de riesgos y soportes técnicos completos

ESTUDIOS DE CONVENIENCA Y OPORTUNIDAD

MARCO LEGAL:

El Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.1.2.1.1. Estudios y documentos previos. (Modificado por el artículo 1 del Decreto 399 del 13 de abril de 2021), reza ¨Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos y pliegos de condiciones, y en desarrollo de lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, los estudios y documentos previos estarán conformados por los documentos definitivos que sirvan de soporte para la elaboración del proyecto de

pliego de condiciones de manera que los proponentes puedan valorar adecuadamente el alcance de lo requerido por la entidad, así como el de la distribución de riesgos que la entidad propone. y deberán contener como mínimo, lo siguientes elementos.

1. La descripción de la necesidad que la Entidad Estatal pretende satisfacer con el Proceso de Contratación.
2. El objeto a contratar, con sus especificaciones, las autorizaciones, permisos y licencias requeridos para su ejecución, y cuando el contrato incluye diseño y construcción, los documentos técnicos para el desarrollo del proyecto.
3. La modalidad de selección del contratista y su justificación. incluyendo los fundamentos jurídicos.
4. El valor estimado del contrato y la justificación del mismo. Cuando el valor del contrato esté determinado por precios unitarios, la Entidad Estatal debe incluir la forma como los calculó y soportar sus cálculos de presupuesto en la estimación de aquellos. La Entidad Estatal no debe publicar las variables utilizadas para calcular el valor estimado del contrato cuando la modalidad de selección del contratista sea en concurso de méritos. Si el contrato es de concesión, la Entidad Estatal no debe publicar el modelo financiero utilizado en su estructuración.
5. Los criterios para seleccionar la oferta más favorable.
6. El análisis de Riesgo y la forma de mitigarlo.
7. Las garantías que la Entidad Estatal contempla exigir en el Proceso de Contratación.
8. La indicación de si el Proceso de Contratación está cobijado por un Acuerdo Comercial.

1. LA DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LA NECESIDAD QUE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN:

El Municipio de Alejandría, Antioquia, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales en materia de prestación de los servicios públicos domiciliarios, particularmente en el componente de disposición final de residuos sólidos, ha identificado la necesidad de adquirir un predio rural que permita la ampliación y optimización del relleno sanitario municipal, así como la disposición de áreas complementarias destinadas al manejo de residuos orgánicos y aprovechables, infraestructura asociada al servicio de gas por red domiciliaria y otros usos institucionales.

La necesidad se fundamenta en las condiciones actuales del sitio de disposición final, el cual presenta limitaciones de capacidad y operación que comprometen la continuidad, eficiencia y sostenibilidad del servicio público de aseo, generando riesgos de saturación, afectaciones ambientales y eventuales contingencias sanitarias. En este contexto, la adquisición del predio se constituye en una medida necesaria para prolongar la vida útil del relleno sanitario, optimizar su funcionamiento técnico y garantizar el cumplimiento de la normatividad ambiental vigente.

Adicionalmente, el proyecto ha sido autorizado mediante el Acuerdo N.º 04 del 21 de mayo de 2025 del Concejo Municipal y cuenta con respaldo financiero a través del Contrato N.º 0062 de empréstito y pignoración de recursos suscrito con el Instituto para el Desarrollo de Antioquia – IDEA, lo que asegura la viabilidad económica de la operación.

En consecuencia, la contratación se orienta a satisfacer una necesidad pública prioritaria, relacionada con la adecuada gestión integral de residuos sólidos, la protección del medio ambiente, la salubridad

pública y la garantía de la prestación continua y eficiente de un servicio público esencial en el Municipio de Alejandría.

La selección del inmueble objeto del presente proceso de contratación directa obedece a un análisis técnico, territorial, ambiental y operativo adelantado por el Municipio de Alejandría, en el marco de la necesidad de garantizar la continuidad, eficiencia y sostenibilidad del servicio público de disposición final de residuos sólidos.

En primer lugar, el predio identificado con Matrícula Inmobiliaria N.º 026-11370, ubicado en la vereda San Pedro del Municipio de Alejandría, presenta condiciones de localización estratégica, al encontrarse en un área con accesibilidad adecuada para los vehículos recolectores, facilitando la operación logística del servicio de aseo, y a su vez, manteniendo una distancia prudente respecto de zonas pobladas, lo cual reduce impactos sobre la comunidad y se ajusta a los criterios técnicos exigidos por la normativa ambiental vigente.

Desde el punto de vista físico y topográfico, el inmueble cuenta con una extensión aproximada de 69.956 m², con características que permiten su adecuación para la ampliación del relleno sanitario, incluyendo áreas aptas para la disposición controlada de residuos, manejo de lixiviados, cobertura, control de emisiones y desarrollo de infraestructura complementaria. Estas condiciones han sido verificadas mediante el análisis técnico y el avalúo comercial rural vigente, el cual no solo determina el valor del bien, sino que incorpora la evaluación de sus características productivas, de uso y potencialidad.

Adicionalmente, el predio presenta una clasificación de uso del suelo compatible con actividades de carácter rural y suburbano parcelación, lo cual permite su articulación con el Esquema de Ordenamiento Territorial y el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos PGIRS, garantizando que la destinación prevista no contravenga las determinantes territoriales ni ambientales aplicables.

Adicionalmente, es importante precisar que, de acuerdo con los análisis técnicos realizados en el marco del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos – PGIRS, el sitio actual de disposición final presenta una ocupación cercana a su capacidad máxima, con una proyección de vida útil limitada que no garantiza la continuidad del servicio en el mediano plazo. Esta situación implica un riesgo real de saturación del relleno sanitario, lo cual podría derivar en la imposibilidad de disponer adecuadamente los residuos sólidos generados en el municipio, generando impactos ambientales negativos, afectaciones a la salud pública y eventuales sanciones por parte de la autoridad ambiental competente.

En este sentido, la no adquisición del predio requerido obligaría al Municipio a adoptar soluciones alternativas de mayor costo, tales como la disposición de residuos en rellenos sanitarios ubicados fuera de su jurisdicción, lo que incrementaría significativamente los costos operativos del servicio de aseo, afectando la sostenibilidad financiera del sistema y la tarifa a los usuarios, o en su defecto, expondría al Municipio a contingencias ambientales y sanitarias de alta complejidad.

De igual forma, dentro del análisis técnico adelantado, se evaluaron otras posibles alternativas de localización, las cuales fueron descartadas por no cumplir de manera concurrente con los criterios de accesibilidad, compatibilidad de uso del suelo, disponibilidad jurídica y condiciones técnicas requeridas para la implementación del proyecto, lo que permitió concluir que el predio identificado con Matrícula

Inmobiliaria N.º 026-11370 constituye la opción más viable y eficiente para satisfacer la necesidad pública identificada.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015, el Municipio ha analizado las condiciones del bien inmueble y su idoneidad frente a la necesidad identificada, concluyendo que el predio seleccionado satisface de manera integral los requerimientos técnicos, operativos y ambientales del proyecto, sin que se evidencien otras alternativas que ofrezcan condiciones superiores en términos de localización, aptitud, viabilidad jurídica y disponibilidad para su adquisición inmediata.

Así mismo, se tuvo en cuenta la viabilidad jurídica del inmueble, evidenciada en la titularidad en cabeza de los herederos del causante, la posibilidad de saneamiento previo a la escritura pública de compraventa, y la disposición de los propietarios para adelantar el negocio jurídico en los términos requeridos por el Municipio, lo cual permite garantizar la materialización efectiva de la adquisición dentro de los plazos y condiciones establecidas.

En consecuencia, la selección del inmueble no responde a un criterio discrecional, sino a un análisis técnico objetivo que determina que el predio cumple con las condiciones necesarias para satisfacer la necesidad pública identificada, optimizando el uso de los recursos públicos y garantizando la viabilidad del proyecto de ampliación y optimización del relleno sanitario municipal.

En mérito de lo expuesto, se concluye que la adquisición del predio rural identificado con Matrícula Inmobiliaria N.º 026-11370 constituye una decisión necesaria, proporcional y técnicamente justificada, orientada a garantizar la continuidad, eficiencia y sostenibilidad del servicio público de disposición final de residuos sólidos en el Municipio de Alejandría, Antioquia.

El análisis adelantado evidencia que el inmueble seleccionado cumple de manera integral con las condiciones técnicas, ambientales, territoriales y jurídicas requeridas para la ampliación y optimización del relleno sanitario municipal, sin que existan alternativas que ofrezcan mejores condiciones de viabilidad o eficiencia en el uso de los recursos públicos.

Así mismo, la operación se encuentra debidamente respaldada desde el punto de vista normativo, institucional y financiero, en concordancia con el Acuerdo N.º 04 del 21 de mayo de 2025 del Concejo Municipal y el Contrato de empréstito suscrito con el Instituto para el Desarrollo de Antioquia IDEA, lo cual garantiza la disponibilidad de recursos y la coherencia del proyecto con los instrumentos de planificación municipal.

En este sentido, la contratación proyectada no solo responde a una necesidad pública prioritaria, sino que se ajusta a los principios de planeación, economía, responsabilidad y eficiencia en la gestión de los recursos públicos, constituyéndose en una medida indispensable para evitar riesgos de saturación del sistema, prevenir impactos ambientales y asegurar la prestación continua de un servicio público esencial para la comunidad.

1.1. UBICACIÓN DEL PROCESO EN LA ESTRUCTURA DEL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL

LÍNEA ESTRATÉGICA	Pilar Estratégico 1– Pacto por el Hábitat y el Progreso

COMPONENTE	Somos Servicios Públicos
PROGRAMA	Ampliación y optimización del relleno sanitario en el Municipio de Alejandría
NOMBRE DEL PROYECTO	"Mejoramiento de la prestación del servicio de aseo en la zona urbana y rural del municipio de Alejandría"
CÓDIGO DE REGISTRO BPIM	2024050210013

2.OBJETO DEL CONTRATO:

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA PARA LA ADQUISICIÓN DE UN PREDIO RURAL DESTINADO A LA AMPLIACIÓN Y OPTIMIZACIÓN DEL RELLENO SANITARIO DEL MUNICIPIO DE ALEJANDRÍA, ANTIOQUIA, EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN EL ACUERDO N.º 04 DEL 21 DE MAYO DE 2025 DEL CONCEJO MUNICIPAL Y FINANCIADO CON RECURSOS DEL CONTRATO N.º 0062 DE EMPRÉSTITO Y PIGNORACIÓN DE RECURSOS SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA – IDEA Y EL MUNICIPIO DE ALEJANDRÍA.

2.1 ALCANCE TECNICO DEL CONTRATO:

El municipio de Alejandría, Antioquia, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales en materia de prestación de los servicios públicos domiciliarios, en especial el servicio público de aseo en su componente de disposición final de residuos sólidos, identifica la necesidad de adquirir un predio rural destinado a la ampliación y optimización del relleno sanitario municipal, además, contar con los espacios para la transformación de los residuos orgánicos y aprovechables, el espacio para la estación de servicio de gas por red domiciliaria y la morgue municipal.

Este espacio constituye una infraestructura esencial para garantizar una adecuada gestión integral de los residuos sólidos generados en el municipio, prevenir riesgos ambientales y sanitarios, y dar cumplimiento a requerimientos de la autoridad ambiental y a la normativa vigente. No obstante, las condiciones actuales de capacidad y operación del sitio de disposición final hacen necesario contar con un área adicional que permita su ampliación, optimización técnica y prolongación de la vida útil, aumentando la capacidad para prestar diferentes servicios, asegurando la continuidad en condiciones seguras y sostenibles.

Estas necesidades han sido reconocida y respaldada mediante el Acuerdo N° 4 del 21 de mayo de 2025, expedido por el Honorable Concejo Municipal de Alejandría, a través del cual se autoriza a la alcaldesa municipal para adelantar las gestiones necesarias orientadas a la adquisición del predio requerido y a la celebración de las operaciones financieras correspondientes, con el fin de ejecutar el proyecto de compra de predio del relleno sanitario.

En tal sentido, el municipio suscribió el Contrato N° 0062 de empréstito y pignoración de recursos con el Instituto para el Desarrollo de Antioquia – IDEA, mediante el cual se asegura la fuente de financiación para la adquisición del predio y la ejecución de las obras necesarias, garantizando la viabilidad financiera del proyecto y su alineación con los planes y programas de inversión municipal.

La compra del predio rural resulta indispensable para cumplir con los requerimientos técnicos, ambientales y operativos exigidos por la autoridad ambiental competente, permitir una adecuada planificación de las obras de ampliación y optimización, y mitigar impactos negativos sobre el entorno y la salud pública. De esta manera, se busca fortalecer la capacidad institucional del municipio para prestar un servicio público esencial de forma eficiente, continua y ambientalmente responsable.

En consecuencia, la adquisición del predio rural se justifica como una necesidad prioritaria para el municipio de Alejandría, en tanto contribuye al cumplimiento de sus obligaciones legales, al mejoramiento de la gestión de residuos sólidos y al bienestar general de la comunidad, en concordancia con los instrumentos de planificación, las autorizaciones del Concejo Municipal y los compromisos financieros adquiridos.

La justificación técnica del proyecto de adquisición del predio rural para la ampliación y optimización del relleno sanitario municipal se fundamenta en la necesidad de garantizar la continuidad, eficiencia y sostenibilidad del servicio público de disposición final de residuos sólidos en el municipio de Alejandría, Antioquia.

1. Capacidad del relleno sanitario actual: El predio existente ha alcanzado niveles cercanos a su capacidad máxima de disposición, limitando la recepción de residuos sólidos y generando riesgos de saturación, afectación ambiental y operativa, así como la posible generación de pasivos ambientales futuros. La ampliación mediante la compra de un nuevo predio permitirá prolongar la vida útil del relleno sanitario y mantener la operatividad del servicio.
2. Optimización técnica: La adquisición del predio adicional permitirá implementar mejoras en la infraestructura del relleno sanitario, incluyendo áreas de celda controlada, manejo de lixiviados, sistemas de cobertura, control de emisiones y seguridad operacional. Esto se traduce en un manejo más eficiente de los residuos sólidos, cumplimiento de la normatividad ambiental y reducción de impactos negativos sobre el entorno.
3. Ubicación estratégica: El predio propuesto se encuentra en un área de fácil acceso para los vehículos recolectores y lo suficientemente alejada de zonas habitadas, cumpliendo con los criterios técnicos de ubicación establecidos por la autoridad ambiental competente. Esto facilita la operación diaria y asegura condiciones de seguridad y sostenibilidad para el proyecto.
4. Cumplimiento normativo: La ampliación y optimización del relleno sanitario mediante la compra del predio está alineada con la normativa ambiental nacional y regional, los planes de gestión integral de residuos sólidos (PGIRS) y los instrumentos de planificación territorial del municipio, garantizando que el proyecto se desarrolle bajo criterios técnicos, legales y ambientales.
5. Sostenibilidad y servicio público: La compra del predio y la implementación de obras de optimización permiten mantener un servicio público esencial con estándares técnicos apropiados, asegurando la protección de la salud pública, la eficiencia operativa y la sostenibilidad ambiental a mediano y largo plazo.

2.3. ACTIVIDADES ESPECIFICAS:

Por parte de la entidad

1. Identificar y delimitar técnicamente el predio objeto de la promesa de compraventa, conforme a la información catastral, registral y cartográfica vigente, garantizando la correspondencia entre el área física y la matrícula inmobiliaria.
2. Verificar la situación jurídica del inmueble, mediante la revisión de certificados de tradición y libertad actualizados, con el fin de constatar la inexistencia de gravámenes, limitaciones al dominio o afectaciones que impidan la futura transferencia del derecho de propiedad al Municipio.
3. Constatar las condiciones físicas, topográficas y de localización del predio, evaluando su aptitud técnica para la ampliación y optimización del relleno sanitario municipal, sin que ello implique la ejecución de obras o intervenciones físicas.

4. Revisar la compatibilidad del uso del suelo del predio con los instrumentos de ordenamiento territorial, el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos – PGIRS y las determinantes ambientales aplicables.
5. Adelantar las actuaciones técnicas y administrativas necesarias para el saneamiento del inmueble, incluyendo la gestión de aclaraciones de linderos, ajustes de área o subsanación de obligaciones que recaigan sobre el predio, cuando a ello haya lugar.
6. Coordinar y verificar la entrega material del predio, en las condiciones pactadas en la promesa de compraventa, dejando constancia mediante la respectiva acta.
7. Acompañar técnicamente el proceso de suscripción de la escritura pública de compraventa, una vez se cumplan las condiciones establecidas en la promesa, garantizando la correcta identificación del inmueble y la transferencia del dominio.
8. Elaborar y suscribir los informes técnicos y actas que se requieran durante la ejecución del contrato, incluyendo aquellas relacionadas con seguimiento, verificación de cumplimiento y cierre del negocio jurídico.

ACTIVIDADES ESPECÍFICAS – PROMITENTES VENDEDORES

1. Acreditar la calidad de propietarios del predio, mediante la entrega de los documentos jurídicos idóneos, incluyendo escritura pública y certificado de tradición y libertad actualizado, que permita verificar la plena titularidad y la capacidad para disponer del bien.
2. Garantizar el saneamiento jurídico del inmueble, declarando bajo gravedad de juramento que el predio se encuentra libre de gravámenes, limitaciones al dominio, embargos, procesos judiciales, reclamaciones de terceros o cualquier otra afectación que impida la transferencia del derecho de propiedad, o, en caso de existir, proceder a su levantamiento previo a la suscripción de la escritura pública de compraventa.
3. Adelantar las actuaciones necesarias para la subsanación de obligaciones pendientes que recaigan sobre el predio, tales como impuestos, contribuciones, servidumbres no registradas, aclaraciones de linderos o ajustes de área, cuando a ello haya lugar.
4. Permitir y facilitar las visitas técnicas y verificaciones que requiera el Municipio de Alejandría para constatar las condiciones físicas, topográficas y de localización del predio, así como su compatibilidad con el uso previsto.
5. Entregar materialmente el predio, en las condiciones pactadas en la promesa de compraventa, permitiendo su disponibilidad para el uso institucional proyectado y dejando constancia mediante la respectiva acta de entrega.
6. Suscribir oportunamente la escritura pública de compraventa, una vez cumplidas las condiciones establecidas en la promesa, transfiriendo el dominio del inmueble a favor del Municipio de Alejandría.
7. Asumir el saneamiento por evicción y vicios ocultos, conforme a lo previsto en la normativa civil aplicable, manteniendo indemne al Municipio frente a cualquier reclamación posterior relacionada con la titularidad o estado jurídico del predio.
8. Atender de manera oportuna los requerimientos técnicos, jurídicos y administrativos formulados por el Municipio durante la ejecución de la promesa de compraventa, necesarios para la correcta culminación del negocio jurídico.

3. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

La modalidad de selección aplicable al presente proceso contractual es la contratación directa, en atención a que su objeto corresponde a la adquisición de un bien inmueble, específicamente un predio rural destinado a la ampliación y optimización del relleno sanitario del Municipio de Alejandría, Antioquia.

Lo anterior encuentra sustento jurídico en lo dispuesto en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, el cual establece que procede la contratación directa para el arrendamiento o adquisición de inmuebles por parte de las entidades estatales. Dicha causal se encuentra reglamentada en el artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015, norma que autoriza expresamente a las entidades estatales a adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa, siempre que se adelanten los estudios previos allí señalados, esto es, el avalúo comercial por una institución especializada y el análisis y comparación de las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen la necesidad identificada, con observancia de los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública.

En el presente caso, la necesidad pública a satisfacer es concreta, objetiva y territorialmente localizada, asociada a la continuidad y optimización del servicio público esencial de disposición final de residuos sólidos, lo cual exige la selección de un predio con condiciones técnicas, ambientales, de localización y compatibilidad con el uso del suelo que no resultan fungibles ni estandarizables. En este contexto, la modalidad de contratación directa no responde a una decisión discrecional de la entidad, sino a la naturaleza misma del objeto contractual, en el cual la eventual "oferta" está representada por el bien inmueble en particular y sus características intrínsecas, más que por la pluralidad de oferentes.

Así mismo, la selección del negocio jurídico de promesa de compraventa como instrumento previo a la transferencia del dominio resulta jurídicamente procedente, de conformidad con los artículos 32 y 40 de la Ley 80 de 1993, que facultan a las entidades estatales para celebrar los contratos y negocios jurídicos permitidos por el derecho privado, siempre que se orienten al cumplimiento de los fines estatales. Esta figura permite a la entidad mitigar riesgos, condicionar pagos al saneamiento jurídico del inmueble y garantizar una adquisición ordenada y segura del bien.

La modalidad de contratación directa adoptada se encuentra además alineada con los principios de planeación, selección objetiva, economía y eficiencia, consagrados en los artículos 209 de la Constitución Política, 25 de la Ley 80 de 1993 y 5 de la Ley 1150 de 2007, en la medida en que la entidad adelantó los estudios técnicos, jurídicos, financieros y de mercado necesarios para identificar el inmueble que mejor satisface la necesidad pública, a un valor acorde con el mercado y conforme al avalúo comercial vigente.

En consecuencia, la escogencia de la modalidad de contratación directa para la celebración de la promesa de compraventa del predio rural se encuentra plenamente justificada desde el punto de vista constitucional, legal y reglamentario, y se erige como el mecanismo idóneo, necesario y proporcional para la satisfacción de la necesidad identificada, sin que resulte exigible un proceso de selección competitivo propio de otras modalidades de contratación.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONVENIO:

El valor estimado del presente convenio se fija en la suma de **MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS ($1.500.000.000 M/CTE)**, valor que se encuentra sustentado en el avalúo comercial vigente

del predio rural objeto de la promesa de compraventa y en el análisis financiero adelantado por la entidad, el cual garantiza que el precio estimado es acorde con las condiciones del mercado inmobiliario rural y con los principios de economía y eficiencia que rigen la contratación estatal.

El valor indicado será financiado con recursos provenientes del Contrato N.º 0062 de empréstito y pignoración de recursos suscrito entre el Instituto para el Desarrollo de Antioquia – IDEA y el Municipio de Alejandría, conforme a lo autorizado mediante el Acuerdo N.º 04 del 21 de mayo de 2025 del Concejo Municipal, y corresponde al monto máximo a comprometer en desarrollo de la promesa de compraventa, sin perjuicio de que los pagos se encuentren condicionados al cumplimiento de las obligaciones y requisitos establecidos en el contrato.

CDP N° 00147 del 28 de enero de 2026 por la Secretaría de Hacienda Municipal, justificado de acuerdo al presupuesto definido.

5. **FORMA DE PAGO Y DESEMBOLSO DE LOS RECURSOS:**

El Municipio de Alejandría realizará el pago del valor del presente convenio de manera condicionada, progresiva y sujeta al cumplimiento verificable de las obligaciones a cargo de los promitentes vendedores, atendiendo la naturaleza jurídica de la promesa de compraventa y con el fin de salvaguardar los recursos públicos, conforme a los principios de planeación, economía y responsabilidad fiscal.

1. Primer desembolso – Pago condicionado para saneamiento El Municipio realizará un primer desembolso hasta por un porcentaje del valor total del convenio, únicamente cuando se acredite el cumplimiento concurrente de los siguientes requisitos:

- Suscripción del contrato de promesa de compraventa.
- Expedición y vigencia del Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP) y del Registro Presupuestal (RP).
- Presentación del certificado de tradición y libertad actualizado, en el que conste la situación jurídica del inmueble.
- Acreditación del avalúo comercial vigente que soporta el valor del inmueble.
- Suscripción del acta de inicio, cuando a ello haya lugar.

Este primer desembolso tendrá como finalidad exclusiva el saneamiento jurídico y fiscal del inmueble, sin que en ningún caso implique la transferencia del derecho de dominio ni la consolidación de la compraventa a favor del Municipio.

2. Segundo desembolso – Pago final El saldo restante del valor del convenio se pagará únicamente una vez se cumpla la totalidad de las siguientes condiciones:

- Presentación de los paz y salvos tributarios del predio, incluyendo impuesto predial y demás obligaciones fiscales que recaigan sobre el inmueble, o certificación de las obligaciones existentes y del mecanismo acordado para su cancelación con cargo al primer desembolso.

- Suscripción de la escritura pública de compraventa mediante la cual se transfiera el dominio del inmueble a favor del Municipio de Alejandría.

- Inscripción de la escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

- Entrega material del predio, formalizada mediante la respectiva acta de entrega.

- Certificación del supervisor del convenio en la que conste el cumplimiento satisfactorio de las obligaciones contractuales a cargo de los promitentes vendedores.

3. Condiciones generales de pago Los pagos estarán sujetos a la disponibilidad efectiva de los recursos provenientes del Contrato N.º 0062 de empréstito y pignoración de recursos suscrito con el Instituto para el Desarrollo de Antioquia – IDEA.

- El Municipio no reconocerá intereses, reajustes ni pagos adicionales distintos al valor pactado.

- De cada desembolso se efectuarán las deducciones de ley a que haya lugar.

- En ningún caso se realizará pago alguno sin el cumplimiento estricto de las condiciones aquí previstas, las cuales constituyen mecanismos de mitigación de riesgos jurídicos, financieros y fiscales.

4.2. IMPUESTOS DEL CONVENIO:

El contratista deberá cancelar los siguientes impuestos que rigen en el Municipio para los convenios relacionados.

DESCRIPCION	TARIFAS
Estampilla pro hospitales	1%
Estampilla pro cultura	2%
Estampilla pro adulto mayor	4%
Tasa pro deporte	2.5%
Estampilla justicia familiar	2%
Timbre	1%

Estos impuestos son enunciativos, el contratista deberá verificar de acuerdo al estatuto tributario vigente.

6. PLAZO DEL CONTRATO:

El plazo de ejecución del presente contrato será de **HASTA SEIS (6) MESES,** contados a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio, término dentro del cual deberán cumplirse las obligaciones

derivadas de la promesa de compraventa, incluyendo el saneamiento jurídico y fiscal del inmueble, la entrega material del predio y la suscripción e inscripción de la escritura pública de compraventa a favor del Municipio de Alejandría.

El plazo podrá prorrogarse de manera excepcional y debidamente justificada, por causas no imputables al Municipio, mediante acuerdo escrito entre las partes y previo concepto favorable del supervisor, siempre que subsistan las condiciones que dieron origen al contrato y no se afecte la disponibilidad ni destinación de los recursos provenientes del contrato de empréstito.

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE:

En atención a la naturaleza del objeto contractual y a la modalidad de contratación directa para la adquisición de bienes inmuebles, la selección de la oferta más favorable no se fundamenta en la comparación de proponentes, sino en la evaluación objetiva del bien inmueble ofrecido, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 1150 de 2007 y en el artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015.

En este sentido, la oferta más favorable para el Municipio de Alejandría es aquella que permite satisfacer de manera idónea, eficiente y proporcional la necesidad pública identificada, esto es, la ampliación y optimización del relleno sanitario municipal, teniendo en cuenta los siguientes criterios objetivos:

Idoneidad técnica del predio, evaluada a partir de su ubicación, extensión, características físicas y topográficas, y su aptitud para el uso ambiental previsto, en concordancia con el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos – PGIRS y los instrumentos de ordenamiento territorial.

Viabilidad jurídica, consistente en la acreditación de la titularidad del inmueble, la inexistencia o saneamiento de gravámenes, limitaciones al dominio o conflictos jurídicos, y la posibilidad real de transferir el derecho de propiedad al Municipio mediante escritura pública debidamente inscrita.

Conveniencia económica, determinada con base en el avalúo comercial vigente del predio, garantizando que el valor estimado se encuentra acorde con los precios del mercado inmobiliario rural y con los principios de economía y eficiencia del gasto público.

Compatibilidad con la planeación institucional y financiera, en la medida en que la adquisición del predio se encuentra prevista y financiada con recursos del Contrato N.º 0062 de empréstito y pignoración de recursos suscrito con el Instituto para el Desarrollo de Antioquia – IDEA, conforme a la autorización otorgada por el Acuerdo N.º 04 del 21 de mayo de 2025 del Concejo Municipal.

Mitigación de riesgos, derivada del uso de la promesa de compraventa como instrumento jurídico, que permite condicionar los pagos al saneamiento del inmueble y a la efectiva transferencia del dominio, protegiendo el patrimonio público.

Con base en los criterios anteriores, se concluye que la oferta seleccionada resulta la más favorable para el Municipio, no por consideraciones subjetivas o discrecionales, sino porque el predio objeto de la promesa de compraventa reúne de manera integral las condiciones técnicas, jurídicas, económicas

y de planeación requeridas para satisfacer la necesidad pública identificada, en observancia de los principios de selección objetiva, planeación, economía y eficiencia que rigen la contratación estatal.

6.2 REQUISITOS HABILITANTES JURIDICOS:

Tratándose de un proceso de contratación directa para la adquisición de un bien inmueble, los requisitos habilitantes jurídicos se orientan exclusivamente a verificar la capacidad jurídica de los propietarios, la titularidad del bien y la inexistencia de impedimentos legales para contratar, conforme a la naturaleza del negocio jurídico. En este sentido, los propietarios deberán acreditar su identificación mediante copia del documento de identidad y aportar el certificado de tradición y libertad del inmueble, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, con una vigencia no mayor a treinta (30) días, en el cual se evidencie la titularidad del derecho de dominio y la situación jurídica del bien.

Así mismo, deberán allegar copia de la escritura pública mediante la cual adquirieron el inmueble, con el fin de verificar la cadena de titularidad. Cuando el negocio jurídico se adelante a través de apoderado, deberá aportarse poder especial debidamente otorgado, en el cual se faculte expresamente para suscribir la promesa de compraventa, la escritura pública, así como para aclarar, modificar o ratificar el negocio jurídico y realizar la entrega material del inmueble.

La voluntad de enajenar el inmueble se entenderá acreditada mediante la suscripción del contrato de promesa de compraventa y los demás documentos que integran el proceso, los cuales evidencian de manera expresa e inequívoca la intención de transferir el derecho de dominio a favor del Municipio de Alejandría, sin que se requiera la presentación de documentos adicionales de oferta o manifestación independiente de voluntad.

Finalmente, los propietarios deberán aportar copia del Registro Único Tributario RUT, certificación bancaria individual para efectos de la realización de los pagos proporcionales conforme a su cuota de participación en el derecho de dominio, y manifestación bajo gravedad de juramento en la que declaren no encontrarse incursos en causales de inhabilidad o incompatibilidad para contratar con el Estado.

7. ANALISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA O NO DE LOS MECANISMOS DE COBERTURA QUE GARANTIZAN LAS OBLIGACIONES SURGIDAS CON OCASIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, en los procesos de contratación directa la exigencia de mecanismos de cobertura o garantías no es obligatoria, razón por la cual corresponde a la Entidad Estatal analizar, en cada caso concreto, la necesidad, conveniencia y proporcionalidad de exigirlos, atendiendo la naturaleza del objeto contractual y los riesgos asociados.

En el presente caso, el contrato a celebrar corresponde a una promesa de compraventa de un predio rural, cuyo objeto se limita a la adquisición de un bien inmueble y no involucra la ejecución de obras, la prestación de servicios, la administración de recursos por parte del contratista ni el desarrollo de actividades de carácter técnico u operativo que impliquen riesgos de ejecución contractual continuada. En consecuencia, los riesgos asociados al contrato son esencialmente jurídicos, financieros y

administrativos, los cuales han sido debidamente identificados, tipificados y asignados en la matriz de riesgos elaborada por la entidad.

Adicionalmente, la estructura contractual adoptada incorpora mecanismos alternativos y suficientes de mitigación del riesgo, tales como: (i) la utilización de la promesa de compraventa como instrumento previo a la transferencia del dominio; (ii) la condición expresa de los pagos al saneamiento jurídico y fiscal del inmueble; (iii) la exigencia de paz y salvos tributarios desde el primer desembolso; (iv) la realización del pago final únicamente contra la suscripción e inscripción de la escritura pública de compraventa; y (v) la incorporación de cláusulas de saneamiento por evicción, indemnidad y responsabilidad a cargo de los promitentes vendedores.

Así mismo, el Municipio conserva en todo momento el control sobre el desembolso de los recursos públicos, en la medida en que no se reconoce anticipo, ni se efectúan pagos sin la verificación previa del cumplimiento de las obligaciones contractuales, lo cual reduce de manera significativa el riesgo de pérdida o afectación del patrimonio público.

En virtud de lo anterior, y atendiendo los principios de economía, eficiencia y proporcionalidad, la Entidad considera que no resulta necesario exigir pólizas de garantía u otros mecanismos de cobertura, dado que los riesgos identificados se encuentran razonablemente mitigados mediante la estructura contractual, los controles administrativos y las condiciones de pago establecidas, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y legales que asisten a los promitentes vendedores por el incumplimiento de sus obligaciones.

8. LA INDICACIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN RESPECTIVA ESTA COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO.

De acuerdo con lo establecido en el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación, expedido por la Agencia Nacional de Contratación Pública -Colombia Compra Eficiente, las Entidades Estatales no deben hacer este análisis para los Procesos de Contratación adelantados por la modalidad de selección de contratación directa.

Para constancia se firma a los (29) días del mes de Enero de 2026.

JOANA ANDREA HENAO VALENCIA
Directora Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos Domiciliarios.

ROL	CARGO	NOMBRE	FIRMA
Proyectó y Aprobó	Directora Unidad de Servicios Públicos	JOANA ANDREA HENAO VALENCIA	
Reviso	Asesor Jurídico contratación	DAVID ALBERTO ARENAS RUIZ	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.ROLES (T) Técnico (J) Jurídico			