



ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS			
SUBDIRECCION O OFICINA SOLICITANTE		SUBDIRECCIÓN DE RECURSOS FÍSICOS, FINANCIEROS Y ADMINISTRATIVOS	
RESPONSABLE		RICARDO ARTEAGA GOMEZ	
FECHA DE ELABORACION		Octubre 2 de 2009	
RESPONSABLE TECNICO		HUGO DURAN CAMARGO	
RESPONSABLE JURIDICO REVISO ASPECTOS JURIDICOS (Fundamento legal del estudio previo, descripción jurídica del objeto a contratar, tipología contractual, régimen normativo del tipo de contrato, fundamentos jurídicos que soportan la modalidad de selección, garantías del contrato sin evaluar los riesgos que generan desequilibrio económico que le corresponde a la parte técnica)		ALEX HUMBERTO DIAZ CASTRILLON	
APROBÓ ESTUDIOS PREVIOS		RICARDO ARTEAGA GOMEZ Subdirector de Recursos Físicos, Financieros y Administrativos MARTHA CECILIA GALVIS PENA Jefe Oficina de Contratación	
FUNDAMENTO LEGAL		Art. 25 num. 7 y 12: art. 26 num. 3: art. 30 num. 1 ley 80 de 1.993. Art. 3 del Decreto 2474 de 2008	
DESCRIPCION DE LA NECESIDAD			
<p>La CDMB es propietaria de un predio ubicado en la Vereda Mesa de Jéridas, jurisdicción del Municipio de Piedecuesta, área 47.021.88, identificado con el numero predial 00-00-0001-0477-000 y numero de matricula 314-32901, el cual no es requerido por la entidad para el cumplimiento de sus funciones, no tiene vocación para la construcción de vivienda de interés social y su venta fue incluida como un Recurso de Capital en el Presupuesto de Rentas y Gastos de la vigencia fiscal 2009.</p> <p>La CDMB mediante resolución No. 000646 de julio veintitrés (23) adoptó el Plan de Enajenación Onerosa de Bienes Inmuebles de su propiedad.</p> <p>Por lo anterior, la entidad requiere vender el inmueble antes mencionado.</p>			
POBLACION	POBLACION INTERNA		
	La CDMB podrá equilibrar su presupuesto de Rentas, tal como fue aprobado por el Consejo Directivo.		
	POBLACION EXTERNA		
No aplica.			
VENTAJAS DE LA CONTRATACIÓN	Se generarán los recursos económicos necesarios para sufragar los gastos presupuestados para la presente vigencia fiscal.		
CONTRIBUCIÓN A LAS METAS DEL PAT	Se recaudarán los ingresos requeridos para financiar los diferentes proyectos que conforman el presupuesto, lo cual contribuirá al cumplimiento de las metas incluidas en el PAT.		
DESCRIPCION DEL OBJETO A CONTRATAR			
NATURALEZA DEL OBJETO	BIENES	SERVICIOS	OBRA PUBLICA
	x		
DESCRIPCION TECNICA DEL OBJETO A CONTRATAR			
<p>Venta del lote de terreno ubicado en la Mesa de Jéridas, del Municipio de Piedecuesta, Santander, lote con un área de 47.021.88 metros cuadrados, inscrito en el catastro vigente con el número predial 00-00-0001-0477-000, alindado así: POR EL ORIENTE, con carretera que de Piedecuesta conduce a Los Santos, en una extensión de ciento sesenta metros (160.00 mts) aproximadamente; POR EL OCCIDENTE, con quebrada La Lajita al medio, con predios de Amelia de Pardo, en ciento noventa y ocho metros (198.00 mts) aproximadamente; POR EL NORTE, con propiedades de Fanny Hernández de Blanco, en doscientos treinta metros (230 mts) aproximadamente; POR EL SUR, con quebrada de arenal al medio, con predios de Luis Lemus.</p> <p>Condiciones y especificaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> No obstante mencionarse su cabida y linderos, este predio se enajena como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la declarada no dará lugar a reclamo por el 			



- comprador.
- En la compraventa quedan incluidas todas las instalaciones, construcciones, mejoras, anexidades y las servidumbres activas y pasivas legalmente constituidas.
- El predio se encuentra libre de embargos, aparcerías, anticresis, enajenación por valorización, condición resolutoria y, en general, se encuentra libre de gravámenes.
- Estrato Rural
- Área de terreno: 47.021.88 mt2; Área Construida : 224.50 mt2
- Uso del suelo: Área de actividad principal : residencial, recreacional y turístico
- "Uso compatible : Institucional Grupo 1 y 2, Instituciones educativas y de investigación de bajo impacto, usos comerciales Grupo 1, tipo A y B, Grupo 2 de Producción Agrícola sostenible, Forestales y protección de recursos naturales, reforestación, Todos los fines centros funcionales, Industria Grupo 1.
 - Condicionado : Industria Grupo 1, Agroindustrias actuales si se declaran en acuerdo con la producción limpia y demás requerimientos por parte de la autoridad ambiental. Ganadería y similares. Servicios viales, silvopastoril, explotaciones forestales. Desarrollos metropolitanos de bajo impacto, construcción de lagos, jagüeyes y similares. PROHIBIDOS. Industria tipos 3 y 4, Urbanismo de alta densidad y alto índice de ocupación. Nuevos desarrollos agroindustriales. ACTUACIONES. Parcelación y construcción y de espacio público" (Información tomada del informe de avalúo de la Lonja Inmobiliaria de Santander)
- Afectaciones: No se observó ninguna en la visita del evaluador
- Servidumbres: No se observó ninguna en la visita del evaluador ni se encuentra en el folio de matrícula inmobiliaria
- Topografía : plana
- Servicios públicos: El sector cuenta con obras parciales de urbanismo y con los servicios básicos y complementarios de forma parcial, mas como entorno suburbano (Agua, Electricidad, Telefonía, Transporte). (Información tomada del informe del evaluador)
- Forma del predio: rectangular
- Sistema climático : 16° aproximadamente. (Información tomada del informe del evaluador)
- Altura aproximada : 1600 mts aprox (Información tomada del informe del evaluador)

DESCRIPCION JURIDICA DEL OBJETO A CONTRATAR

TRANSFERIR A TITULO DE VENTA UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA MESA DE JERIDAS, DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA, SANTANDER, CON UN AREA DE 47.021.88 METROS CUADRADOS, INSCRITO EN EL CATASTRO VIGENTE CON EL NUMERO PREDIAL 00-00-0001-0477-000, ALINDERADO ASÍ: POR EL ORIENTE, CON CARRETERA QUE DE PIEDECUESTA CONDUCE A LOS SANTOS, EN UNA EXTENSIÓN DE CIENTO SESENTA METROS (160.00 MTS) APROXIMADAMENTE; POR EL OCCIDENTE, CON QUEBRADA LA LAJITA AL MEDIO, CON PREDIOS DE AMELIA DE PARDO, EN CIENTO NOVENTA Y OCHO METROS (198.00 MTS) APROXIMADAMENTE; POR EL NORTE, CON PROPIEDADES DE FANNY HERNÁNDEZ DE BLANCO, EN DOSCIENTOS TREINTA METROS (230 MTS) APROXIMADAMENTE; POR EL SUR, CON QUEBRADA DE ARENAL AL MEDIO, CON PREDIOS DE LUIS LEMUS. NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA 314-3290

DESCRIPCION TECNICA DE LAS OBLIGACIONES ESPECIALES DERIVADAS DEL OBJETO A CONTRATAR

1. Pagar el precio.
2. Suscribir la escritura pública en la fecha estipulada.

TIPOLOGIA CONTRACTUAL

Contrato de compraventa

REGIMEN NORMATIVO DEL TIPO DE CONTRATO

Arts. 1849 y ss. C.C.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

LICITACION PUBLICA		SELECCIÓN ABREVIADA	x	CONCURSO DE MERITOS		CONTRATACION DIRECTA	
--------------------	--	---------------------	---	---------------------	--	----------------------	--

CONSIDERACIONES

La ley 1150 de 2007 establece en el artículo 2 que "la escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de meritos y contratación directa", señalando como regla general que la selección se efectúe por licitación publica y excepcionalmente mediante selección abreviada, concurso de meritos y contratación directa.

Tratándose de enajenación de bienes del Estado, el artículo 2, numeral 2, literal e, establece que debe realizarse mediante la modalidad de selección Abreviada, norma que fue reglamentada por el Decreto 4444 de 2008, el cual señala que debe atenderse las normas de transparencia, selección objetiva y eficiencia, mediante convocatoria pública, facultando a las entidades para realizar directamente la enajenación y los mecanismos de enajenación.

En consecuencia, la enajenación del inmueble se realizará mediante el procedimiento de Selección Abreviada, Causal Enajenación de bienes del Estado.

ANALISIS ECONOMICO - METODO UTILIZADO

SICE		PRECIOS DEL MERCADO		PRECIOS Y DATOS HISTORICOS DE LA CDMB		FUENTES DE INFORMACION OFICIALES O GUBERNAMENTALES		OTROS	x
------	--	---------------------	--	---------------------------------------	--	--	--	-------	---



DESARROLLO Y EXPLICACION	Avalúo corporativo especial realizado por la Lonja Inmobiliaria de Santander No. 0090-2009, el cual señala como precio del inmueble la suma de Novecientos cuarenta mil cuatrocientos cincuenta mil ciento cuarenta y un pesos (\$ 940.450.141.00). Precio mínimo de venta establecido por la Subdirección de Recursos Físicos, Financieros y Administrativos de la CDMB, el lo fija en Novecientos cuarenta mil cuatrocientos cincuenta mil ciento cuarenta y un pesos (\$ 940.450.141.00). Se adjunta avalúo y documento de estimación precio minino de venta
CONCLUSION	Es conveniente y oportuno vender el inmueble descrito en el presente estudio por las consideraciones establecidas en la Resolución No. 000646 de julio 23 de 2009.

JUSTIFICACION DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN OBJETIVA

FACTOR EXIGENCIA	EXIGENCIA	JUSTIFICACION
FACTORES JURIDICOS DEL OFERENTE	Tener capacidad de acuerdo con las normas legales sobre la materia. Pueden participar las personas naturales, jurídicas, consorcios o uniones temporales	De acuerdo con el art. 6 de la ley 80 de 1.993 pueden celebrar contratos con las entidades estatales las personas consideradas legalmente capaces, los consorcios y uniones temporales. El art. 22 de la ley 80 de 1.993 subrogado por el art. 6 de la ley 1150 de 2007 exceptúa la enajenación de bienes del estado de cumplir con la obligación de inscripción en el Registro Unico de Proponentes. El art. 8 y 9 de la ley 80 de 1.993 establece las inhabilidades e incompatibilidades para contratar.
FACTORES FINANCIEROS DEL OFERENTE		No aplica
FACTORES OPERATIVOS DEL OFERENTE		No aplica
FACTORES TECNICOS DE LA OFERTA		No aplica
FACTORES ECONOMICOS DE LA OFERTA		No aplica

MATRIZ DE RIESGOS

TIPIFICACIÓN	ASIGNACIÓN
RIESGOS EN LA PLANIFICACIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ADQUISICIÓN	
Estimación inadecuada del precio	<u>Entidad</u>
EVENTOS DERIVADOS DE CIRCUNSTANCIAS ECONÓMICAS O LEGALES	
Financiamiento del contrato	<u>Contratista</u>
RIESGOS EN LA ENTREGA DE LOS BIENES	
Hechos de terceros que afecten la entrega del predio	<u>Entidad</u>
Vicios ocultos	<u>Entidad</u>
Evicción	<u>Entidad</u>

ANALISIS DE GARANTIAS

Seriedad de la oferta y cumplimiento	Con fundamento en lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 9 del Decreto 4444 de 2008 se señala "Una vez recibida la oferta, el oferente no podrá retractarse y, en caso de haber incumplido las condiciones de pago, firma de documentos sujetos a registro, o cualquier otro asunto derivado del negocio jurídico, perderá de pleno derecho el valor consignado en la oferta, el cual se entenderá como garantía de seriedad del ofrecimiento, sin perjuicio de que la entidad pueda exigir otros amparos por perjuicios derivados del incumplimiento. En consecuencia no se exigirá garantía adicional de seriedad de los oferentes o al comprador", en el presente procedimiento los oferentes no requieren garantía de seriedad, ni se exigen otros amparos.
--------------------------------------	--

OFICINA DE CONTRATACION

<p>_____</p> <p>JEFE DE LA OFICINA DE CONTRATACION</p>

