



ESTUDIO PREVIO PARA LA VENTA EN SUBASTA PÚBLICA DE UN LOTE DE TERRENO DE PROPIEDAD DE LA LOTERIA SANTANDER

| | |
|---------------------------------------|---|
| ENTIDAD | LOTERÍA SANTANDER |
| DEPENDENCIA QUE PROYECTA | SUBGERENCIA ADMINISTRATIVA |
| DEPENDENCIA A LA QUE SE DIRIGE | GERENCIA GENERAL |
| FECHA | DICIEMBRE 17 DE 2010 |
| OBJETO DEL ESTUDIO PREVIO | Establecer los fundamentos técnicos, económicos y jurídicos para vender en subasta pública un lote de terreno de propiedad de la LOTERIA SANTANDER. |

De conformidad con lo previsto en los numerales 7 y 12 (Inciso primero) del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 desarrollado por el artículo 3 del Decreto Reglamentario 2474 de 2008 y el artículo 3 del Decreto 4444 de 2008, la **LOTERIA SANTANDER**, a través de la Subgerencia Administrativa procede a realizar la exposición de la Conveniencia de adelantar el correspondiente proceso de selección abreviada en los siguientes términos:

1. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD A SATISFACER.

Las nuevas orientaciones del Estado Colombiano están encaminadas a procurar la racionalización de los bienes y es por ello que se han orientado las políticas a la venta de aquellos bienes que se han tornado improductivos o que de alguna manera no le generen utilidad al Ente propietario de los mismos. Todo esto enmarcado en los procesos de saneamiento fiscal de los mismos, en este orden de ideas debe manifestarse que la Empresa Industrial y Comercial del Estado **LOTERÍA SANTANDER** tiene entre sus bienes un inmueble que no le están generando ninguna utilidad y por el contrario se incurren en gastos de impuestos y otros relacionados con la propiedad.

Que, dentro de la actividad misional de la **LOTERIA SANTANDER**, no esta la de administrar bienes, y por el contrario el tener este bien dentro de nuestro patrimonio como se ha dicho su tenencia no genera beneficio alguno para la Administración o la Comunidad, la cual además no necesita de ellos para el normal desarrollo de su gestión; en cambio si generan costosas erogaciones representadas en el pago de impuestos, tasas y contribuciones, así como gastos derivados de su mantenimiento y conservación. Superiores a los **CINCO MILLONES DOSCIENTOS QUINCE MIL (\$ 5.215.000)** gastos que afectan el presupuesto de la Entidad.



Que atendiendo lo anterior la honorable Junta directiva a través de acuerdo número 008 de de 29 de Abril de 2010, ampliado mediante acuerdo 016 de 20 de Septiembre del mismo año autorizó a la Gerencia General de la **LOTERIA SANTANDER**, para que adelante los trámites necesarios tendientes a producir la venta del bien inmueble cuyas características se describen en este estudio previo

Cabe anotar que el artículo 2do, numeral 2do. Literal e de la Ley 1150 de 2007 señala como una de las causales de selección abreviada, la enajenación de bienes del Estado, norma ésta que fue reglamentada por el Decreto 4444 de 2008, el cual autoriza para que dichos bienes puedan ser enajenados por la entidad pública directamente, o contratar para ello a un intermediario para el efecto, o realizar la enajenación a través de la Sociedad Central de Inversiones CISA S.A, pero que en el caso que nos ocupa se ha decidido efectuar dicha venta directamente, utilizando para el efecto el mecanismo de enajenación directa a través de subasta pública descrito en el artículo 7 de referido Decreto 4444 de 2008; entendiéndose esta como el concurso publico de ofertas tendientes a escoger la mas representativa o de mayor valor, para la adjudicación del predio objeto de enajenación.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO, CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

2.1 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO:

LA ENAJENACION DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DE UN (01) BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD DE LA LOTERÍA SANTANDER (ANTES BENEFICENCIA DE SANTANDER).

2.2 CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE A VENDER:

INMUEBLE: Que corresponde a un lote de terreno demarcado con el numero 19 B medianero urbano de forma regular y sin muros de cerramiento en su perímetro, localizado en el costado nor-occidental de la vía de acceso al predio, ubicado en la parte sur- occidental del casco urbano de la meseta de Bucaramanga. Se encuentra legalmente identificado en planos y en terreno, no presenta problemas urbanísticos, de linderos ni de suelos. Para su desarrollo se tendrá en cuenta la Reglamentación del POT del Municipio de Bucaramanga (Especificación tomada del avalúo realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander).

LUGAR DE UBICACIÓN: Ciudadela Real de Minas, de la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander.

ÁREA DEL PREDIO: 1.800 m2, según levantamiento topográfico.

MATRÍCULA INMOBILIARIA: El predio se identifica con la matrícula inmobiliaria N° 300-150058 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.



CEDULA CATASTRAL: 01-05-0624-0023-000

LINDEROS DEL INMUEBLE:

Por el Norte: Del punto P-74 al P-75 con un rumbo N 80° 48' 03" W, en una distancia de 30.87 metros alinderado con zona verde comunal, que lo separa del predio de la Contraloría.

Por el Sur: Del Punto P -76 al P -77 con un rumbo S 80° 48' 03" E, en una distancia de 30.87 metros, alinderado con el Lote No 19 F, destinado para la construcción del Parque Los Búcaros

Por el Oriente: Del punto P-77 al P-74 con un rumbo No. 09° 11' 57" E, en una distancia de 58.30 metros alinderado con el lote No 19A, transferido por la EDUB a la fundación Cardiovascular del ORIENTE Colombiano.

Por el Occidente: Del punto P-75 al P-76 con un rumbo S 09° 11' 57" W, en una distancia de 58.30 metros, alinderado con el lote No 19F, destinado para la construcción del Parque Los Búcaros.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno

SERVICIOS:

El sector cuenta con servicio de alcantarillado matriz, con sus respectivas redes matrices de acueducto, energía eléctrica y gas natural. La malla vial se encuentra toda pavimentada con andenes y sardineles en concreto y servicio de alumbrado público.

VÍAS DE ACCESO:

DEL PREDIO: Las vías de acceso al predio son la calle 17 en sentido Occidente- Oriente y la carrera 12 en sentido Norte- Sur.

DEL SECTOR: Al sector se accede por la vía principal calle 17, en sentido Occidente-Oriente y la carrera 97 en ambos sentidos Sur- Norte y Norte- Sur, que son vías de pocas especificaciones técnicas de calzada, en dos sentidos a un solo carril y sardineles en concreto y servicio de alumbrado público.

CARACTERIZACION DEL BIEN DE ACUERDO AL SISTEMA DE INFORMACION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:

De acuerdo a información suministrada por el jefe de la oficina Asesora de planeación del Municipio de Bucaramanga oficio GOT- 4261 de fecha Noviembre 08 de 2010, el predio se encuentra caracterizado de la siguiente forma



| | |
|------------------------|---|
| Predial | 01-05-0624-0023-000 |
| Zona Geotécnica | 3A: Limos Rojos del Abanico Aluvial de Bucaramanga |
| Modalidad | Urbano |
| Tratamiento | Actualización Tipo 1 |
| Actividad | Residencial Tipo 2 |
| Amenazas | Sin amenazas |

“El Art. 259 del Decreto No. 078 del 11 julio de 2008 define **el tratamiento de actualización Tipo 1** de la siguiente manera: “es aquel orientado a los sectores con predios o lotes edificables no edificados o inmuebles susceptibles de ser demolidos para su reedificación o para su adecuación, situados en las zonas urbanas desarrolladas en los cuales se adopten normas que difieran con las normas originales del sector.

Parágrafo 1. Este tipo de actualización es aplicable a conjuntos que bajo el régimen de copropiedad permiten la modificación de predios individuales o colectivos sin afectar la densidad habitacional e índices de ocupación existentes”.

2.3 PLAZO DE EJECUCION DEL CONTRATO:

Entendido como el plazo que se le otorga al oferente adjudicatario para el otorgamiento de la escritura pública, que de conformidad con lo preceptuado en el Artículo 18 del Decreto 4444 de 2008, el plazo una vez notificada la adjudicación del bien o bienes objeto de la subasta pública, el proponente favorecido o su delegado, deberá presentarse a suscribir la escritura pública dentro de un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días, contados a partir de la fecha de acreditación del pago total del precio de venta, en la Notaría de reparto correspondiente.

En ningún caso se firmará escritura de venta antes del pago total del saldo, salvo cuando sea necesaria para la consecución del medio de pago a ser utilizado.

En el evento de presentarse alguna circunstancia de caso fortuito o fuerza mayor, no imputable a alguna de las partes, las mismas podrán de común acuerdo modificar la fecha de otorgamiento de la escritura pública, mediante documento debidamente suscrito por las partes.

2.4. LUGAR DE SUSCRIPCION DE LA ESCRITURA PÚBLICA:

En la Notaría del reparto que corresponda, en el Municipio de Bucaramanga, Santander.

2.5. OBLIGACIONES DEL COMPRADOR:

a.- Pagar el saldo del precio ofertado por el bien inmueble objeto de la subasta pública, descontando la suma depositada para hacer postura u oferta, dentro del término establecido en el pliego de condiciones.

b.- Cumplir el objeto contractual en el plazo y condiciones pactadas.

c.- Las demás obligaciones que sean necesarias para garantizar el cabal cumplimiento y ejecución del objeto contractual.



2.6. OBLIGACIONES DEL VENDEDOR:

Vigilar el desarrollo y la celebración del negocio jurídico y exigir al proponente el cumplimiento del mismo, a través del supervisor del contrato.

2.7. LIQUIDACION DEL CONTRATO:

La liquidación, (Artículo 11 de la ley 1150 de 2007) del presente contrato se realizará una vez se entregue el bien por parte de la **LOTERIA SANTANDER**, previo el pago final y en todo caso a más tardar dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la expiración del término previsto para la ejecución del contrato. En aquellos casos en que el contratista no se presente a la liquidación previa notificación o convocatoria que se le haga, o no se llegare a un acuerdo sobre su contenido, la LOTERIA SANTANDER tendrá la facultad de liquidarlo en forma unilateral dentro de los dos (2) meses siguientes. Si vencido el plazo anteriormente establecido no se ha efectuado la liquidación, la misma podrá ser realizada en cualquier tiempo dentro de los dos años siguientes al vencimiento de este término, de mutuo acuerdo o unilateralmente, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 136 del C. C. A

2.8 AVALUO COMERCIAL:

\$ 1.208.790.000.00, el cual fue realizado por la **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER** el 19 de Marzo de 2010

2.9 PRECIO MÍNIMO DE VENTA:

Con fundamento en el artículo 3 del Decreto Nacional 2474 de 2008, fue elaborado el correspondiente estudio previo por parte de la Subgerente Administrativa en el cual se justifica la enajenación del presente bien inmueble referido en el pliego de condiciones y atendiendo los criterios establecidos en el artículo 11 del Decreto Nacional 4444 de 2008 el precio mínimo de venta asciende a la suma de **MIL DOSCIENTOS QUINCE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.215.000.000.)**

2.10 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:

El contrato que se suscribirá por parte de la LOTERIA SANTANDER con el oferente adjudicatario del bien inmueble que se pretenden enajenar a través de subasta pública será un contrato de compraventa regulado por el Código Civil Colombiano y demás normas concordantes.

2.11 VIGENCIA DEL CONTRATO:

La vigencia del contrato será por un término no mayor de sesenta (60) días calendario comprendidos desde la suscripción del acta de adjudicación como resultado de la subasta pública.



2.12 VALOR DEL CONTRATO:

El valor total del contrato será aquel que corresponda a la del proponente que mejor oferta económica realice, luego de efectuada la respectiva audiencia de subasta pública. Sobre este valor no habrá lugar a retención alguna o aplicación de impuestos, los cuales estarán a cargo del contratista en su totalidad, quien deberá prever tales gastos y costos al momento de realizar su oferta.

2.13 FORMA DE PAGO:

De conformidad con lo establecido en el artículo 9 del Decreto 4444 de 2008, los interesados en participar en el proceso de subasta y como requisito para poder efectuar oferta deberán consignar de manera anticipada en la cuenta bancaria que indique la LOTERIA SANTANDER, un valor mínimo equivalente al veinte por ciento (20%) del precio base de venta. Para aquellos proponentes cuya oferta no sea seleccionada este valor les será reintegrado dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la realización de la respectiva audiencia de subasta.

Para tales fines en la propuesta y conjuntamente con los documentos habilitantes deberá allegar el respectivo recibo de consignación, indicando el número de cuenta en el que el proponente autoriza realizar el reintegro respectivo. Tal como lo establece el mencionado artículo no habrá lugar a reconocimiento de intereses o rendimientos.

3. FUNDAMENTOS JURIDICOS.

El desarrollo del proceso contractual se ajustara a las siguientes disposiciones: Ley 1150 de 2007 y el Decreto reglamentario 2474 de 2008, Decretos 4828 de 2008, 3576 de 2009, Decreto 4444 de 2008 por el cual se regula la enajenación de bienes de las entidades estatales sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y demás normas concordantes

4. ANÁLISIS TECNICO Y ECONOMICO

El precio mínimo de venta asciende a la suma de **MIL DOSCIENTOS QUINCE MILLONES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.215.000.000.)**

4.1 VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR EL PRECIO MINIMO DE VENTA.

El precio mínimo de venta de los inmuebles objeto del presente estudio previo, se obtuvo como resultado de los avalúos comercial efectuado por la Lonja de propiedad raiz de Santander realizado en el mes de Marzo del año 2.010, adicionando costos que fueron señalados por la Subgerente administrativa en documento que se anexa al presente en un folio para todos los efectos legales. El precio mínimo de venta se determina con los criterios establecidos por el decreto 4444 de 2008.

Teniendo en cuenta que el precio mínimo de venta se calcula como la diferencia entre el valor actualizado de los ingresos incluido el valor del avalúo del bien y el valor actualizado de los



egresos a una tasa de descuento dada, se concluye que por tratarse de un predio que están siendo inutilizados y del cual no se deriva ninguna renta económica, además por ser la Entidad Lotería Santander la que realiza directamente su enajenación, el precio mínimo de venta es el que arriba se determinó.

En igual sentido, porque todos los gastos que por derechos notariales se causen, incluidos de fotocopias, autenticaciones e impuestos, así como los gastos por registro y boleta fiscal, estarán a cargo del adjudicatario.

5. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN:

La enajenación del bien inmueble referido en este estudio previo se pretende efectuar directamente por parte de esta entidad utilizando para el efecto el mecanismo de enajenación directa a través de subasta pública descrito en el artículo 7 de referido Decreto 4444 de 2008, entendiéndose esta como el concurso público de ofertas tendientes a escoger la mas representativa o de mayor valor para la adjudicación del predio objeto de venta, es por ello que el último mejor precio ofrecido, dentro del desarrollo de la audiencia pública de venta constituirá la oferta más favorable para la LOTERIA SANTANDER y por ende, el mejor precio ofertado se tornará como precio de adjudicación.

Luego de verificados y subsanados los requisitos habilitantes, si a ello hubiere lugar, la Entidad procederá a llevar a cabo la subasta pública que se someterá a las siguientes reglas:

Antes de iniciar la subasta, a los proponentes habilitados para participar se les distribuirán sobres y formularios para la presentación de sus lances. En dichos formularios se deberá consignar únicamente el precio ofertado por el proponente o la expresión clara e inequívoca de que no se hará ningún lance de mejora de precios.

La subasta presencial se desarrollará en audiencia pública bajo las siguientes reglas:

- a. La entidad abrirá los sobres con las ofertas iniciales de precio y comunicará a los participantes en la audiencia el valor inicial con que comenzará la subasta.
- b. La entidad otorgará a los proponentes un término común de tres (3) minutos para hacer un lance que mejore el valor inicial con que comienza la subasta.
- c. Los proponentes harán sus lances utilizando los sobres y los formularios suministrados.
- d. Un funcionario de la entidad recogerá los sobres cerrados de todos los participantes.
- e. La entidad registrará los lances y los ordenará ascendentemente.
- f. Con base en este orden, dará a conocer el mayor precio ofertado.
- g. Los proponentes que no presentaron lance no podrán seguir presentándolos durante la subasta.
- h. La entidad repetirá el procedimiento descrito en los anteriores literales, en tantas rondas como sea necesario, hasta que no se reciba ningún lance que mejore el mayor precio ofertado en la ronda anterior.
- i. Una vez adjudicado el contrato, la entidad hará público el resultado del certamen incluyendo la identidad de los proponentes.



- j. Si el oferente no asiste a la audiencia o si no efectúa postura en ella se entenderá que su oferta inicial es su última oferta válida.
- k. Cuando el oferente vaya a pagar el precio con un crédito deberá acreditar dicha circunstancia el día de la subasta, mediante la presentación de una carta compromiso de crédito pre aprobado, otorgado por la respectiva entidad financiera.

NOTA IMPORTANTE:

Una vez efectuada la oferta, el oferente no podrá retractarse y en caso de hacerlo, perderá de pleno derecho el valor consignado, que se entiende como arras confirmatorias penales imputables al precio de enajenación.

5.1 CRITERIOS PARA DIRIMIR EMPATES

En el evento de presentarse empate en el primer lugar entre dos o más ofertas, se aplicarán los siguientes criterios para definir el orden de elegibilidad de las propuestas:

- a. Se adjudicará el contrato al que presentó la mayor propuesta inicial.
- b. En el caso en que continúe el empate, para decidir cual es la oferta más favorable, se realizará un sorteo entre los proponentes que estén empatados, para lo cual se citará a una reunión implementando un sorteo con fichos numerados desde el número uno hasta el número de proponentes que estén empatados.

Todos los fichos se introducirán en un sobre manila y cada proponente deberá sacar un ficho de la bolsa. Al proponente que saque el número uno (1) se le asignará el primer lugar y a los demás proponentes se les asignará el puesto correspondiente al número que tenga el ficho que saquen.

6. ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONOMICO DEL CONTRATO:

Para los efectos previstos en el artículo 4 de la ley 1150 de 2007 y al tenor de lo dispuesto en el artículo 88 del Decreto 2474 de 2008 se entienden como riesgos involucrados en la contratación todas aquellas circunstancias que de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, puedan alterar su equilibrio financiero.

El riesgo será previsible en la medida que el mismo sea identificable y cuantificable en condiciones normales.

En cumplimiento del mandato contenido en el Decreto antes citado, en el presente proyecto de pliego de condiciones se tipifican los riesgos que puedan presentarse en el desarrollo del contrato, con el fin de cuantificar la posible afectación de su ecuación financiera y se señala el sujeto contractual que soportará, total o parcialmente la ocurrencia de la circunstancia



prevista en caso de presentarse o la forma en que se recobrará el equilibrio contractual, cuando se vea afectado por la ocurrencia del riesgo.

Los interesados en presentar ofertas deberán pronunciarse sobre lo anterior en las observaciones al pliego de condiciones.

| TIPIFICACION | ASIGNACION |
|--|---|
| RIESGOS EN LA PLANIFICACION Y EJECUCIÓN DE LA ADQUISICION | |
| Estimación inadecuada del precio | Entidad |
| EVENTOS DERIVADOS DE CIRCUNTANCIAS ECONOMICAS O LEGALES | |
| Financiamiento del contrato | Contratista |
| RIESGOS EN LA ENTREGA DE LOS BIENES | |
| Hechos de terceros que afecten la entrega del predio | Entidad |
| Vicios ocultos | Entidad pero solamente respecto de aquel de que tuvo conocimiento (artículo 1916 C.C) |
| Evicción | Entidad pero solamente respecto de aquellas que tengan una causa anterior a la venta |

7. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE LOS MECANISMOS DE COBERTURA QUE GARANTIZAN LAS OBLIGACIONES SURGIDAS CON OCASIÓN DEL CONTRATO.

GARANTIA DE SERIEDAD DE LA OFERTA Y CUMPLIMIENTO

Con fundamento en lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 9 del decreto 444 de 2.008 que señala **“PARÁGRAFO 1o. Una vez recibida la oferta, el oferente no podrá retractarse y, en caso de hacerlo, o de incumplir 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 que se entiende como garantía de seriedad del ofrecimiento, sin perjuicio de que la entidad reclame los perjuicios derivados del incumplimiento. En consecuencia no se exigirá garantía adicional a los oferentes o al comprador.”** Atendiendo lo anterior los oferentes no requieren constituir garantía de seriedad, ni se exigen otros amparos

En estos términos queda planteada la justificación tendiente a cumplir con lo señalado en el presente estudio para su consideración y decisión.



Cordialmente,

ALBA ROCÍO VARGAS MEDINA
Subgerente Administrativo.

Proyecto María Elena Gutiérrez Duarte

Revisó: Manuel de Jesús Rodríguez