



EMSER E.S.P.

Empresa de Servicios Públicos de Acueducto, Alcantarillado
y Aseo del Líbano - Tolima
NIT: 890.703.733-7

"EN EL LÍBANO.....TODOS GANAMOS"

Fecha:
Octubre 08 / 2019

ESTUDIOS PREVIOS

Dirección Administrativa y Financiera

Líbano, Octubre 08 de 2019.

Ingeniero

JAIME ANDRES MORENO SIERRA

Gerente EMSER E.S.P.

Con base en lo estipulado en Manual de Contratación, presento a usted el Estudio de necesidad para la venta de una franja de terreno ubicada en el corregimiento de Convenio del Municipio de Líbano Tolima.

NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER

La EMSER, realizó un inventario y avalúo de los bienes que posee, dando como resultado que tiene bienes inmuebles que no prestan ninguna función social, igualmente, este inventario se caracteriza por la acumulación de inmuebles que con el tiempo se han vuelto ociosos, por la sub utilización de los espacios físicos disponibles, y por el saneamiento que este requiere para poder gestionarlo; particularmente los inmuebles ociosos requieren de inversiones para poder asegurar un uso efectivo, ya que su estado físico se ha deteriorado debido en gran parte a un mantenimiento inadecuado y si a esto le sumamos el pago de, impuestos municipales y nacionales son rubros que generalmente hacen parte de las cuentas por pagar de la EMSER y muchos de los inmuebles soportan los problemas legales más comunes, como: invasiones, las servidumbres no legalizadas, problemas de titularidad y las construcciones sin licencias.

La EMSER pretende la venta de una franja de terreno denominada el Guadual, en la vereda Santa Bárbara, de acuerdo con el avalúo comercial que se contrató para tal fin y que se anexa al presente estudio.

JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD

La Contraloría Departamental del Tolima, mediante función de advertencia ha dicho:

La administración de los activos inmuebles del Departamento y los Municipios se ha enfocado en precarios procedimientos de registro, conservación y mantenimiento de los inmuebles, los cuales se han constituido en fuente importante de gasto público. Actualmente, el control administrativo de dichos inmuebles es responsabilidad de la dependencia administrativa correspondiente de cada una de las entidades públicas. Sin embargo, dichas dependencias desconocen el concepto de gestión de activos, el cual se entiende como la toma de decisiones mediante criterios de actuación empresarial que impliquen agentes y actores de mercado, tanto públicos como privados, regidos por fuerzas del mercado.

El paradigma actual bajo el cual se realizan las adquisiciones de bienes inmuebles por parte del Departamento y los Municipios genera grandes ineficiencias e implican costos innecesarios para el fisco. En efecto, como ejemplo de los mayores costos se encuentra la asignación de partidas presupuestales para la adquisición de inmuebles que no se encuentran relacionados con el objetivo misional de la entidad y que frecuentemente terminan por convertirse en activos ociosos. Los inmuebles ociosos representan una doble pérdida para el patrimonio Estatal pues no generan beneficios para el Estado y adicionalmente, implican mayores gastos de funcionamiento por los egresos para su administración y mantenimiento.





EMSER E.S.P.

Empresa de Servicios Públicos de Acueducto, Alcantarillado
y Aseo del Líbano - Tolima
NIT: 890.703.733-7

"EN EL LÍBANO.....TODOS GANAMOS"

Fecha:
Octubre 08 / 2019

ESTUDIOS PREVIOS

Dirección Administrativa y Financiera

Otro de los aspectos a considerar, está relacionado con la compra de vehículos y maquinaria, con sus inadecuados sistemas de mantenimiento, generando en la mayoría de los casos, costos para los sujetos de control, pagando parqueo, administración y custodia de bienes que hace años han cumplido su vida útil, reflejando en el inventario activos que ya, desde el proceso de saneamiento del balance, debían estar por fuera de operación, pero la negligencia y falta de decisión, hace que se generen posibles detrimentos patrimoniales por asumir gastos innecesarios para el fisco.

En resumen, el inventario inmobiliario del Departamento y municipios, se caracteriza por la acumulación de inmuebles que con el tiempo se vuelven ociosos, por la subutilización de los espacios físicos disponibles, y por el saneamiento que este requiere para poder gestionarlo.

HECHOS QUE GENERAN RIESGO

El Departamento, Los Municipios, Las empresas de Servicios públicos, Las ESES, tanto Departamentales como Municipales en la actualidad cuentan con algunos inmuebles desde hace muchos años que se encuentran fuera del servicio administrativo; que son improductivos económicamente, y adicionalmente presentan un alto grado de deterioro, las entidades presentan altos costos por la custodia y mantenimiento de estos inmuebles, presentándose posible detrimento patrimonial al utilizar dineros para administrar bienes no operativos.

ADVERTENCIA

Esta Contraloría **ADVIERTE** a los sujetos de control, que se tomen las medidas que se estimen conducentes para contrarrestar los hechos que han servido de sustento para proferir esta advertencia, y procuren, en aras de garantizar los principios contractuales y en especial el de transparencia desarrollar una gestión de cara a la ciudadanía, saneando los balances y el inventario de aquellos bienes no necesarios para el objeto misional.

Así mismo, la Contraloría Departamental del Tolima, titular para ejercer el control fiscal, efectuará seguimiento a los sujetos de control que integran la estructura de la administración departamental y municipal, con el objetivo de verificar y evaluar las medidas adoptadas con ocasión de lo que aquí se Advierte y los resultados obtenidos con su aplicación, precisando si se han logrado o no subsanar las referidas inconsistencias; pues en caso negativo se deberá optar por el estudio y aplicación de los procesos, para determinar las responsabilidades individuales por las conductas de omisión de los servidores públicos correspondientes.

Por otra parte, la Junta Directiva de La EMSER, autorizo a la Gerencia para disponer de estos bienes.

OBJETO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

ENAJENACION DE UNA FRANJA DE TERRENO LOTE DENOMINADO EL GUADUAL, EN LA VEREDA SANTA BÁRBARA, DE ACUERDO CON EL AVALÚO COMERCIAL QUE SE CONTRATÓ PARA TAL FIN DE PROPIEDAD DE LA EMSER. Y QUE SE ANEXA AL PRESENTE ESTUDIO.

Se Anexa Avalúo Comercial





EMSER E.S.P.

Empresa de Servicios Públicos de Acueducto, Alcantarillado
y Aseo del Líbano - Tolima

NIT: 890.703.733-7

"EN EL LÍBANO.....TODOS GANAMOS"

Fecha:
Octubre 08 / 2019

ESTUDIOS PREVIOS

Dirección Administrativa y Financiera

VALOR DE LA VENTA

El valor mínimo de venta es por su avalúo comercial, el cual arroja un monto de CUARENTA Y DOS MILLONES DE PESOS (\$42.000.000), será postor quien consigne el 20% de su valor.

REQUISITOS PARA PARTICIPAR

- Ser persona natural o jurídica
- Consignar el 20% del valor de la venta
- Cédula de ciudadanía
- Certificados de policía, contraloría y procuraduría
- Certificado de aportes al sistema de seguridad social integral.
- Hacer postura en sobre cerrado.

CONDICIONES GENERALES DE LA OFERTA EN SOBRE CERRADO

PRESUPUESTO OFICIAL: El precio mínimo de los lotes a enajenar de conformidad con lo establecido en el Manual de Contratación de la Empresa. Se establece en:

- CUARENTA Y DOS MILLONES DE PESOS (\$42.000.000), dicho valor corresponde al PRECIO MINIMO DE VENTA, asignado a los bienes inmuebles objeto de enajenación.

Los avalúos realizados, se efectúan atendiendo a lo dispuesto por el Decreto Nacional 1420 de 1998 y el valor comercial resultó de aplicar los parámetros indicados en el artículo 21 y 22 de la citada norma.

Los derechos notariales, los gastos de fotocopias, autenticaciones y los impuestos de venta y registro se liquidarán y pagarán de conformidad con las normas legales vigentes sobre la materia.

AVALÚOS COMERCIALES DE LOS BIENES: De conformidad con lo establecido en manual de contratación se anexa el avalúo comercial realizado por ALBERTO DIAZ MONTOYA, perito evaluador de la Lonja.

Tales avalúo se realizaron, atendiendo lo dispuesto por el Decreto Nacional 1420 de 1998 y el valor comercial resultó de aplicar los parámetros indicados en el artículo 21 de la citada norma.

CARACTERISTICAS DE LOS BIENES INMUEBLES A ENAJENAR





ESTUDIOS PREVIOS

Dirección Administrativa y Financiera

dirección	El guadual, Vereda Santa Bárbara.
Tipo de inmueble	Franja de Terreno
Registro Catastral	73411-0001000000011037000000000
Escritura pública de adquisición	228 del 12 de Agosto de 1998
Matricula inmobiliaria	364-11407
Municipio/Departamento	Líbano/Tolima
propietario	EMSER E.S.P.
Área	3,5 has aproximadamente
Uso de suelo	Actividades agrícolas.
gravámenes	Ninguno
Limitaciones al derecho del dominio	Ninguno

A continuación, se especifica el área y Linderos del inmueble objeto de venta, los cuales se fijan de conformidad con la escritura 228 del 12-08-1998, documentos y ficha catastral, que se anexan a la presente convocatoria.

PLAZO

El plazo de ejecución del contrato será hasta de 10 días calendario, contados a partir del día de la adjudicación, tiempo en el cual el adjudicatario del bien deberá pagar la suma correspondiente al valor del inmueble, los gastos notariales, cargas impositivas y demás emolumentos a los que haya lugar y en él, deberá realizar las gestiones necesarias para que la escritura pública quede registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

ENUMERACIÓN Y BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES PARA PARTICIPAR EN EL PRESENTE PROCESO DE CONTRATACIÓN:

1. En el presente proceso de selección podrán participar las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, los consorcios y uniones temporales, promesas de sociedad futura, y demás formas asociativas legalmente constituidas, cuyo objeto social cubra las actividades necesarias para cumplir con el objeto del presente proceso de selección, que no estén reportados en el Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República y no estén incurso en las prohibiciones, inhabilidades e incompatibilidades consagradas en el ordenamiento legal Colombiano.

Deberán anexarse los siguientes documentos con la propuesta:

- Recibo de consignación del 20% del valor de la venta, el cual debe ser consignado en la Cuenta de Ahorros No 446-109071-29 de BANCOLOMBIA a nombre de Empresa de Servicios Públicos de Acueducto, Alcantarillado y Aseo del Líbano EMSER E.S.P. Nit 890.703.733-7
- Cédula de ciudadanía
- Certificaciones de antecedentes de policía, fiscales y disciplinarios.



EMSER E.S.P.

Empresa de Servicios Públicos de Acueducto, Alcantarillado
y Aseo del Líbano - Tolima
NIT: 890.703.733-7

"EN EL LÍBANO.....TODOS GANAMOS"

Fecha:
Octubre 08 / 2019

ESTUDIOS PREVIOS

Dirección Administrativa y Financiera

- Certificación de afiliación a los sistemas de seguridad social integral.

2. Los proponentes indicarán si su participación es a título de consorcio o unión temporal, y en el último caso señalarán los términos y la extensión de su participación en la presentación de la propuesta y en la ejecución del contrato, esto es, indicando cuales de las obligaciones contractuales habrán de ejecutar, e indicando el porcentaje de participación en el mismo, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 1º del artículo 7 de la Ley 80 de 1993, los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo del Municipio.

3. Los oferentes interesados deben incluir en su propuesta, la garantía de seriedad, consistente en la consignación a nombre del Municipio, del 20% del valor del precio mínimo de venta.

4. Los oferentes interesados en el presente proceso, deben dar cumplimiento a los requerimientos de orden legal, financiero y técnico consagrados en los estudios previos y pliego de condiciones.

PROCEDIMIENTO DE LA SUBASTA EN SOBRE CERRADO

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

Manual interno de contratación de EMSER E.S.P., artículo 968 del Código de Comercio; Código Civil, Artículo 35 de ley 142 de 1994 (Garantizar la libre concurrencia) y el Artículo 3 de la ley 689 de 2001.

El manual de contratación de la EMSER -acuerdo 02 de junio 14 de 2019. Establece:

Subasta pública para la venta de los bienes muebles e inmuebles La subasta pública para la venta de los bienes, se sujetará a las siguientes reglas.

a) Se evaluarán los bienes inmuebles disponibles para la venta y se harán evaluar comercialmente por el Instituto Agustín Codazzi o por la oficina de Catastro Departamental, Municipal o por un perito evaluador inscrito en la Lonja de Propiedad Raíz del Departamento, los bienes inmuebles cuya enajenación haya sido autorizada por la Junta Directiva. El avalúo de los bienes muebles tendrá una vigencia de cuatro (4) meses, y el de los bienes inmuebles de un (1) año y será el precio base de la subasta.

b) La subasta se informará al público por medio de aviso en la página web de EMSER E.S.P; además se podrá anunciar por cualquier otro medio masivo de comunicación.

c) En el aviso se indicarán la fecha, hora y lugar donde se llevará a cabo la subasta, los datos necesarios para la identificación del bien y su avalúo, las formas de presentación de la oferta y de pago. Entre la fecha de la publicación del aviso y la subasta mediará un término razonable de acuerdo con las características de la venta, que no será inferior a cinco (5) días hábiles. Se informará, además, cuando





EMSER E.S.P.
Empresa de Servicios Públicos de Acueducto, Alcantarillado
y Aseo del Líbano - Tolima
NIT: 890.703.733-7
"EN EL LÍBANO.....TODOS GANAMOS"

Fecha:
Octubre 08 / 2019

ESTUDIOS PREVIOS

Dirección Administrativa y Financiera

así se exija, que para hacer postura se requiere la constitución de determinada garantía, o haber consignado un valor previamente fijado en las condiciones de venta que para el efecto se elaboren.

d) La postura no podrá ser inferior al avalúo del bien objeto de subasta.

e) Las ofertas deberán hacerse por escrito y presentarse en sobre cerrado hasta la hora señalada como límite, y se depositarán en una urna dispuesta para el efecto.

f) La subasta deberá ser presenciada por el servidor a quien se le haya asignado tal atribución, quien elaborará y suscribirá el acta correspondiente, la que podrá ser firmada por los asistentes.

g) La aceptación de la oferta la hará el servidor competente, al mejor postor. En caso de empate se preferirá al que hubiere presentado primero la oferta, lo que se determinará por la fecha y hora de recepción de la misma.

h) El comprador dispondrá de un término máximo de quince (15) días hábiles para completar el pago, tratándose de bienes inmuebles, y de diez (10) días hábiles si se trata de bienes muebles, en ambos casos, contados a partir de la fecha de comunicación de la aceptación de la oferta.

En casos excepcionales podrá otorgarse un plazo mayor para la cancelación total del valor del bien, caso en el cual, si se trata de un inmueble se garantizará la deuda con hipoteca de primer grado sobre el mismo, salvo que el servidor competente para aceptar la oferta, autorice otra garantía; tratándose de bienes muebles, el pago se garantizará en la forma que se señale para cada caso en las reglas que rijan la subasta.

i) Los depósitos consignados y las garantías constituidas por los postores no favorecidos les serán devueltos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de comunicación de la aceptación de la oferta al mejor postor.

j) Si el postor no completa el pago en el término señalado, EMSER E.S.P. hará efectiva la garantía constituida o retendrá a su favor la suma consignada por el oferente. En ningún caso la suma que se retendrá por incumplimiento del postor, excederá el diez por ciento (10%) del avalúo total del bien, condición que deberá insertarse en las reglas de la subasta.

k) Cuando en una subasta pública no se presentaren postores, el servidor competente para aceptar la oferta podrá autorizar la venta directa a quien demuestre interés en la adquisición, en las mismas condiciones que rigieron en la subasta, siempre y cuando el avalúo del respectivo bien se encuentre vigente o disponer que previo reevalúo se abra una nueva subasta.

Cordial saludo,

DAISSY MIRYAM DURAN ROJAS

Directora Administrativa, Financiera y Comercial.

FIRMADO EN ORIGINAL